Finanzierungsmöglichkeiten und Finanzierungsprobleme des Eigenheimbaues

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der staatswissenschaftlichen Doktorwürde.

Genehmigt von der Philosophischen Fakultät
der Friedrich-Wilhelm-Universität zu Berlin.

Von

Otto Hartwig

Diplom-Volkswirt

Dortmund—Asseln

---

1 9 3 5

Buchdruckerei Ludwig Begach, Berlin N 54, Fehrbelliner Straße 86

147

Referent: Professor Dr. August Müller

Referent: Professor Dr. Constantin v. Dietze

Tag der mündlichen Prüfung: 8. Dezember 1934

Tag der Promotion: 8. Februar 1935

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Uebersicht.

A. Einleitung 1

B. Der erststellige Hypothekarkredit für den Eigenheimbau 5

C. Hypotheken und ihre Geldgeber . . . 15

a) Hypothekenaktienbanken und Pfandbriefproblem 15

b) Private Versicherung als Geldgeber . . 16

c) Sparkassen 18

d) Die Anlagepolitik der Sozialversicherungsinstitute 21

D. Probleme der II. Hypothek 23

1. Allgemeines 23

2. Bausparkassen und II. Hypotheken . . . 25

3. Oeffentliche Mittel für die II. Hypothek . . 31

a) Reichsbürgschaft 32

b) Reichsbaudarlehn 33

c) Direkte oder indirekte Staatshilfe . . 38

E. Finanzierungsprobleme besonderer Art . . 50

a) Eigenkapital 50

b) Baubetreuung und Zwischenfinanzierung . 51

c) Holzhäuser und Erbbaurecht . . . 56

Schlußbetrachtung 58

Einleitung.

In dieser Arbeit soll versucht werden, die Finanzierungsmöglichkeiten und -probleme des Eigenheimbaues darzustellen. Als Eigenheim wird hier betrachtet das Einfamilienhaus, das höchstens noch eine gleichwertige Einliegerwohnung einschließt. (So ist auch die Kennzeichnung des Reichsarbeitsministers bei Gewährung von Reichsbaudarlehn.) Außer acht gelassen wird dabei die Siedlung und deren Finanzierung, weil sie zu einem besonderen Problemkreis gehört. Während bei der Siedlung der größte Teil des Nahrungsmittelbedarfes gedeckt sein soll und dieselbe damit vorwiegend Erwerbscharakter trägt, liegt bei dem Eigenheim das Schwergewicht in der eigenen Wohnung. Es ist natürlich wünschenswert und wichtig, daß ein Garten vorhanden ist, der bei ordentlicher Bearbeitung einen Teil der Nahrung zu liefern vermag.

Durch die Neugestaltung von Staat und Wirtschaft wird gerade dem Eigenheimbau innerhalb des Wohnungsbaues eine besondere Stellung zuteil. Zu den wichtigsten Zielen der neuen Staatsführung gehört die Auflockerung der Großstadt und die Wiederverbindung mit der Scholle. Ein Weg zu diesem Ziel ist der Eigenheimbau.

Daß der Wunsch nach einem Eigenheim, der in vielen Volksgenossen lebt, von der Staatsführung nicht nur erkannt, sondern in jeder Weise gefördert wird, zeigen die Maßnahmen des Reiches: Die Gewährung von Reichsbaudarlehn für den Eigenheimbau, die Uebernahme von Bürgschaften für den nachstelligen Realkredit, die Bereitstellung eines Kredites von 65 Millionen Mark an die Bausparkassen und die Steuerbefreiung des neuerrichteten Eigenheimes bis 1944.

Was hier versucht werden soll, ist die Darstellung des gesamten Finanzierungsproblems. Diese Darstellung ist von zwei Seiten aus möglich, einmal vom Standpunkt des Bauherrn und zum andern vom Standpunkt der Geldgeber. Eine eingehende Klärung ist nur dann möglich, wenn man dem Standpunkte beider Kreise Rechnung trägt. Insbesondere ist hier gedacht an das Problem der nachstelligen Hypothek, das im Mittelpunkt der Erörterung steht und von dessen Lösung ein weitgehender Aufschwung des Eigenheimbaues abhängt. Dabei sollen auch Fragen der 1. Hypothek zur Klarstellung gelangen, insbesondere deshalb, weil der Verfasser der Ansicht ist, daß im Rahmen der Wohnungsbaufinanzierung die Finanzierung des Eigenheimes unter anderen Gesichtspunkten erfolgen müßte als es bisher der Fall war.

Bei dem Finanzierungsproblem von Mietshäusern und Mietskasernen handelt es sich um eine rein kapitalistische Fragestellung, um eine rechenhafte Ueberlegung, ob der Mietszinsertrag dem Aufwand entspricht, d. h. das aufgewandte Kapital eine genügende Verzinsung erbringt. Gelingt die Verzinsung des aufgewandten Kapitals nicht, so handelt es sich — genau wie bei einem Fabrikbetrieb — um eine falsche Kalkulation.

Anders liegen die Verhältnisse beim Eigenheimbau. In den Ersparnissen, die für das Grundstück und für eine Teilfinanzierung des Eigenheims aufgebracht werden, steckt der Fleiß und die Mühe vieler Jahre. Der Eigenheimbesitzer wird mit aller Energie und mit persönlichem Einsatz versuchen, in dauerndem Besitz seines kleinen Stückchens Heimat zu bleiben.

Zu dem Kredit auf der realen Basis — dem Grundstück und der Wohnung — muß sich deshalb in viel stärkerem Maße als bisher ein Personalkredit gesellen, oder anders ausgedrückt: für die Höhe der Beleihung darf nicht nur die dingliche Sicherheit in Betracht gezogen werden derart, daß hier dieselben Grundsätze gelten wie bei Mietshausbeleihungen, sondern auch die persönliche Vertrauenswürdigkeit des Bauherrn aus den schon erwähnten Gründen. Das gilt vor allem hinsichtlich der II. Hypothek. Gerade hier, wo bei einer Zwangsversteigerung mit einem Ausfall der nachstelligen Hypotheken gerechnet werden muß, ist es besonders wichtig, die persönliche Vertrauenswürdigkeit des Darlehnssuchenden zu überprüfen.

Stellt sich der Mietszins zusammen aus folgenden Kosten:[1])

1. **Verzinsung**
   a) Hausbaukosten einschl. grundbuchliche Eintragung und Finanzierung,
   b) Straßenkosten.
2. **Abschreibung der Hausbaukosten.**
3. **Bewirtschaftungskosten**
   a) Verwaltungskosten bezw. Lohn des Wohnungsunternehmers,
   b) Betriebskosten,
   c) Instandhaltungskosten.
4. **Verlustrücklage** für Mietsausfälle, Mietsrückgänge und für besondere Unkosten bei Hypothekenregelung und -Erneuerung.
5. **Verzinsung des Bodenpreises,**

so ist beim Eigenheim zu beachten, daß ein Teil der Verzinsung zu Punkt 1) aus dem Fortfall der Miete zu decken ist. Die Bewirtschaftungskosten zu 3a) (Verwaltungskosten) fallen fort, ebenso die Ausgaben für Punkt 4) und evtl. für Punkt 5) falls das Grundstück bereits bezahlt ist. Dieser Fortfall eines Teiles der Belastung erhöht die Sicherheit der auf dem Grundstück ruhenden Last.

1) Spiethoff: Boden und Wohnung.

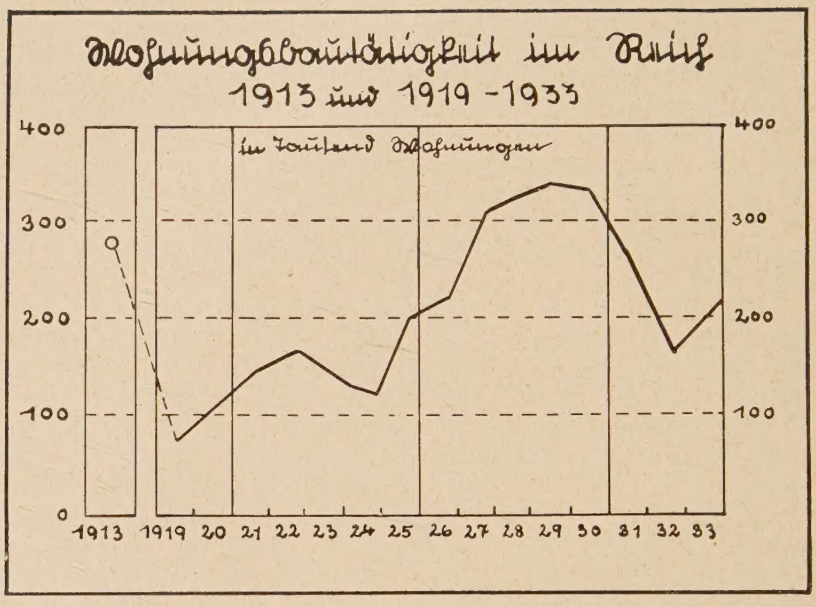
Die Statistiken der Hypothekenbanken über Zwangsversteigerungen beliehener Grundstücke sind leider nicht getrennt nach Eigenheimen und Mietshäusern, so daß nicht zu ersehen ist, wie das Verhältnis zwischen Eigenheimen und Mietshäusern ist. Dennoch ergibt sich aus den einzelnen Geschäftsberichten verschiedener Hypothekenbanken, daß im Verhältnis zur Gesamtbeleihung die größeren Objekte an der Zwangsversteigerung einen stärkeren Anteil haben. Einen gewissen Aufschluß geben die Geschäftsberichte der Bausparkassen. Hier sind die Ausfälle bei Hypotheken — es handelt sich fast ausschließlich um Eigenheime — mit etwa 0,5% angegeben.

Für die Höhe der Beleihung ist die Frage der Baubetreuung von größter Wichtigkeit. Gibt es eine Stelle, die objektiv und sachlich die Baukosten und Grundstückskosten überprüft, so daß der Geldgeber weiß, daß nicht mit fiktiven Zahlen gerechnet wird, um die Beleihungssumme in die Höhe zu treiben, so ist er viel eher geneigt, die Höhe der Beleihung nach oben zu verschieben, als wenn er auch hier einen Unsicherheitsfaktor hineinkalkulieren muß. In der Aera der Hauszinssteuerhypotheken wurde sehr oft mit überhöhten Kostenanschlägen gearbeitet, um eine möglichst hohe Beleihung der Bauobjekte zu erreichen. Es ist das einer der Gründe, daß die Hauszinssteuerhypotheken heute zu einem großen Teil abgeschrieben werden müssen.

Versucht man die Finanzierung des gesamten Wohnungsbaues von der Kapitalseite her zu überblicken, so ist festzustellen, daß die an und für sich schwierigen Finanzierungsmöglichkeiten in der Nachkriegszeit — bedingt durch inländische Kapitalknappheit — sich noch verschärft haben. Die bekannten Vorgänge auf dem Kapitalmarkt 1931 verschlossen die Quellen, aus denen der Wohnungsbau bisher zu einem großen Teil finanziert wurde. Hinzu kam, daß die Mittel aus der Hauszinssteuer dem Wohnungsbau in immer geringerem Maße zur Verfügung gestellt wurden. Betrugen die Zuschüsse für den Wohnungsbau aus der Hauszinssteuer 1930 noch 800 Millionen Mark, so 1931 nur noch 300, 1932 nur noch 50 Millionen Mark.

Daß die Verschlechterung der Finanzierungsmöglichkeit sich auch in der Bautätigkeit widerspiegelt, ist verständlich und wird durch das nachstehende Schaubild verdeutlicht.

Natürlich ist die Verschlechterung der Finanzierungsmöglichkeit nicht allein in dem Nachlassen der Zuschüsse aus Hauszinssteuermitteln zu suchen. Die Auswirkung der Krise, Arbeitslosigkeit und Lohnsenkung sind mitbestimmend gewesen für das starke Nachlassen der Bautätigkeit. Gerade der subjektive Wohnungsbedarf ist durch die Einwirkung der Krise stark gesunken. Die Wiederbelebung der Gesamtwirtschaft wird sich auch im Eigenheimbau auswirken. Je eher die Finanzierungsmöglichkeit sichergestellt wird, desto schneller wird der Eigenheimbau in dem Maße wachsen



wie es aus nationalen, sozialen und bevölkerungspolitischen Gründen notwendig ist. Der Erkenntnis, daß die in einem Eigenheim angelegten Gelder weit sicherer angelegt sind als in einem Mietshaus, wird von seiten der Geldgeber noch nicht genügend Rechnung getragen.

Das liegt zum Teil daran, daß, je größer das Objekt ist, die Rentabilitätsberechnung um so einfacher ist, da der Geldgeber an Hand des Mietzinses leicht überprüfen kann, wie hoch die Rente des hineingesteckten Kapitals sein wird. Weiterhin verursacht das größere Objekt im Verhältnis zum kleineren viel weniger Verwaltungskosten. Die Beleihung von kleinen Wohngebäuden mit verhältnismäßig niedrigen Hypotheken belastet den Apparat der Hypothekeninstitute zu stark, um diese Geschäfte als nutzbringend erscheinen zu lassen.[2])

2) Dr. Lubowski: Die Probleme in der Praxis der Realkreditversorgung. Seite 138.

Der erststellige Hypothekarkredit für den Eigenheimbau.

Für die Eigenheimbaufinanzierung ist es wichtig, die Quellen zu kennen, aus denen der Realkredit beschafft wird und vor allem zu wissen, woher der Realkredit am günstigsten beschafft werden kann. Trotz der Umschichtung, die sich im organisierten Realkredit vollzogen hat, stehen die Hypothekenaktienbanken in der Beschaffung I. Hypotheken noch immer an erster Stelle. Von dem organisierten Hypothekenkredit entfielen 1931 noch 31,7% auf Hypothekenaktienbanken.

Der Anteil der einzelnen Kreditgeber am organisierten Hypothekarkredit ergibt sich aus der folgenden Aufstellung:

Prozentuale Verteilung!

Kreditgeber	Landwirtschaftl. Hypotheken		Städtische Hypotheken		Hypothekarkredit insgesamt	
	1913	1931	1913	1931	1913	1931
Hypothekenaktien-Banken	7,7	15,0	42,5	37,5	32,6	31,7
Oeffentlich-rechtliche Kreditanstalten und sonstige Anstalten	45,7	47,8	3,5	10,8	15,5	20,4
Sparkassen	43,4	31,0	34,5	31,8	37,0	31,6
Private Lebensversicherungen	2,3	1,8	17,5	12,0	13,2	9,3
Oeffentliche Lebensversicherungen	—	1,0	—	1,1	—	1,1
Träger staatlicher Zwangsversicherungen	0,9	3,4	2,0	6,8	1,7	5,9

Aus der Entwicklung der Wohnbaufinanzierung vor dem Kriege hatte sich eine klare Aufbauform des Realkredites ergeben. Maßgebend für die Hypothekengewährung war neben der Mündelsicherheit gemäß dem kapitalistischen Prinzip die Rentabilität des beliehenen Objekts. Die Person des Schuldners blieb außerhalb der Berechnung. So ergab sich vor dem Krieg folgender Aufbau:

I. Hypothek bis 60% des Taxwertes,

II. Hypothek zwischen 60% bis 90% des Taxwertes.

Der Rest wurde durch Eigenkapital gedeckt.

Der Taxwert setzt sich aus zwei Komponenten zusammen: 1) aus dem Gestehungswert, abgeschätzt nach den Boden- und Baukosten der betreffenden Gegend und 2) nach dem Ertragswert, der sich aus den Miet- oder Pachtzinsen ergibt.

Trotz der verhältnismäßig schnellen Entwicklung der deutschen Wirtschaft und der damit bedingten Kreditnachfrage stieß die Beschaffung der I. Hypothek in der oben angegebenen Beleihungshöhe auf keine nennenswerten Schwierigkeiten. Eine Besonderheit der Wohnungsfinanizerung bestand allerdings darin, daß der Ablauf der Wohnbautätigkeit nicht mit dem wirtschaftlichen Rhythmus von Konjunktur und Krise übereinstimmte. Im Gegenteil, in Zeiten der Konjunktur strömte das Kapital in die investitionsbedürftige Industrie, weil dort eine höhere Rendite zu erwarten war. Erst wenn in Krisenzeiten Investition in der Industrie nicht möglich war, floß das Kapital dem Wohnungsbau zu. Hier war die Rendite nicht sehr hoch — sie lag für Pfandbriefe im Durchschnitt bei einer 4%igen Verzinsung — aber die Kapitalsanlage war sicher. Hypothekenbanken und Pfandbriefanstalten waren durch Emission von Pfandbriefen in der Lage, die steigende Nachfrage nach Hypotheken zu befriedigen. Des weiteren geschah die Beschaffung von Hypotheken durch die Sparkassen und Lebensversicherungen (Bild auf vorhergehender Seite).

Die Laufzeit der Hypotheken war größtenteils auf eine bestimmte Frist begrenzt; es waren also keine Tilgungshypotheken. In der Vorkriegszeit hatte das keinerlei Nachteile, es war dem Hypothekenschuldner ein Leichtes, auf dem gutfunktionierenden Kapitalmarkt eine neue Hypothek aufzunehmen. Hinzu kam weiter, daß die Abnutzung ausgeglichen wurde durch die steigenden Grundstückspreise. Infolge der sorgfältigen Geschäftsführung und der vorsichtigen Beleihung der Objekte unter eingehender Prüfung der Rentabilität kamen Verluste kaum vor. Sicherheit und günstiger Zinsfuß machten den Pfandbrief zum Anlagepapier weitester Volksschichten.

Diese Aufwärtsentwicklung des Pfandbriefmarktes wurde jäh unterbrochen durch den Krieg und die nachfolgende Inflation. Dendoch gelang der Wiederaufbau des Kapitalmarktes schneller als man annehmen konnte. Die tatsächliche Kapitalarmut, entstanden aus den Ausgaben für den Krieg und den Friedensvertrag wurde verdeckt durch das aus dem Ausland zufließende Fremdkapital. Dadurch wurde in zunehmendem Maße Geld für Pfandbriefemissionen frei und die Scheinkonjunktur von 1926/1929 trug dazu bei, den Glauben zu erwecken, als sei der deutsche Kapitalmarkt in vollständiger Ordnung. Betrug Ende 1911 der Hypothekenbestand bei 37 Hypothekenbanken ca. 11 Milliarden Mark, so war der Hypothekenbestand Ende März 1931 bei 31 Hypothekenbanken bereits wieder auf 6½ Milliarden Mark angewachsen.

Auf welch trügerischer Basis der deutsche Kapitalmarkt aufgebaut war, zeigten die Vorgänge Juli 1931. Von der Gesamtkreditverschuldung der deutschen Wirtschaft waren 1930 27% durch das Ausland finanziert; der größte Teil davon bestand in kurzfristigen Krediten. Von der Zurückholung dieser Auslandsmittel und der damit folgenden Kapitalknappheit in Verbindung mit der Krise der gesamten Wirtschaft hat sich der Kapitalmarkt noch nicht erholt. Durch die Zahlungskrise sank der Kurs der Pfandbriefe, die bisher zu den beständigsten Wertpapieren gehörte, bis auf 65% hinab; er wäre noch weiter gefallen, hätte man nicht durch Marktregulierungen Angebot und Nachfrage künstlich gegeneinander festgelegt. Die Pfandbriefansalten und Hypothekenbanken konnten bei Hypothekenfälligkeit neue Hypotheken nicht gewähren; so wurde aus dem bestehenden Problem der II. Hypothek ein Problem der I. Hypothek, und die Lösung des nachstelligen Realkreditproblems rückte damit in immer weitere Fernen. Verschärfend wirkte auf die Gesamtlage die Höhe der Zinsen, die durchschnittlich 8% und darüber betrug. Seit der Währungsstabilisierung bis 1931 überwog der 8%ige Pfandbrief, von 1931 ab der 6%ige.

Prozentuale Verteilung:

	6%	7%	8%	9%	10%
1924	7,31	1,7	35	—	28
1925	2,3	1,2	60	3,5	21
1926	0,8	6	65	1,5	10
1927	6	15	37	0,7	4,2
1928	4	12	44	0,5	3
1929	3,5	11	49	0,4	2,6
1930	2,9	11	57	0,1	1,2
1931	2,8	16	55	—	—
1932	74,9	1,4	—	—	—
1933	75,3	1,4	—	—	—

Inzwischen hat sich der Pfandbriefkurs langsam erholt, Anfang 1933 stand er auf 83,8 und stieg bis Januar 1934 auf 92,6; so war die Hoffnung vorhanden, den Paristand zu erreichen, um die dringend notwendige Konversion vorzunehmen. Diese Hoffnung hat getäuscht; im Juli 1934 betrug der Durchschnittskurs der Pfandbriefe 88 und mit dem Absinken des Kurses wird die Konversion schwieriger, wenn nicht unmöglich gemacht. Aus den Gesamtfragen bezüglich der Hypothekengewährung schälen sich dann folgende Problempunkte heraus, die sich z. T. aus dem Geschäftsgebaren des Geldgebers ableiten und für den gesamten Wohnungsbau, also auch für den Eigenheimbau wesentlich sind.

Die wichtigsten sind:

1. Beleihungshöhe,
2. Zinshöhe,
3. Disagio und Verwaltungskosten,
4. Tilgungs- oder Fälligkeits-Hypotheken.

Beleihungshöhe.

Wie schon erwähnt wurde, richtet sich die Höhe der Beleihung nach dem Taxwert, der sich zusammensetzt aus

1. dem Gestehungswert (abgeschätzt nach den Bau- und Bodenkosten der betreffenden Gegend) und

2. nach dem Ertragswert, der sich aus den Miet- oder Pachtzinsen ergibt.

Vor dem Krieg betrug die Beleihungshöhe für I. Hypotheken durchschnittlich 60%, jetzt 40%.

Bei der Finanzierung des Eigenheims ist es besonders wichtig, daß die Bodenkosten wiederum in einem bestimmten Verhältnis zu den Baukosten stehen. Erfahrungsgemäß wird ein Verhältnis von 1 : 4 Boden- : Baukosten zugrunde gelegt. Das ist von besonderer Wichtigkeit, wenn die Bodenkosten sehr hoch sind. Ein Beispiel dafür:

Ein Bauherr hat ein Grundstück im Wert von RM. 12 000,—. Die Baukosten sollen einschl. der Nebenkosten RM. 8000,— betragen. Bei einer erststelligen Hypothek von 40% vom Bau- und Bodenwert würde der ganze Bau durch die I. Hypothek finanziert werden. Eine solche Finanzierung ist aus Kreditsicherheitsgründen abzulehnen.

Ebenso maßgebend sind für die Beleihung die Baukosten. Sind sie — wie in der Konjunkturperiode — sehr hoch, so ist auch die Beleihungssumme eine größere, bei sinkenden Baukosten vermindert sich der Taxwert und die Sicherheit des Kredites, vor allem des nachstelligen, ist in Gefahr. Das beste Beispiel sind die mit Hauszinssteuer erbauten Mietwohnungsblocks, bei denen bei einem Verkauf die Hauszinssteuerhypotheken oft restlos ausfallen würden. Die Ertragsberechnung geht von den Mietsergebnissen abzüglich der Unkosten für Steuern, Verwaltung usw. aus, unter der Annahme einer dauernden Vermietbarkeit. Diese wiederum ist von der Bauweise, der Wohnungsnachfrage und der Wirtschaftskonjunktur abhängig. Hier nimmt der Eigenheimbau eine Sonderstellung ein. Das Eigenheim ist kein Wirtschaftsobjekt, das nach dem Wirtschaftsprinzip von Aufwand und Ertrag errichtet wird, sondern eine einmalige Anlage des Bauherrn, der mit einer ganz anderen Auffassung sein Haus bewohnt als derjenige, der in einem Mietshaus wohnt. Wenn nicht unübersehbare Schwierigkeiten: Wirtschaftskrise usw. eintreten, wird er seinen Zinsverpflichtungen am ehesten nachkommen, so daß für den Geldgeber die Sicherheit des angelegten Kapitals außer Zweifel steht. Somit verteilt sich ein bestimmter Kapitalbetrag auf sehr viele Objekte, so daß ein Risikoausgleich stattfindet. Hinzu kommt noch folgendes: Zum Bau seines Hauses bringt er außer seinem Grundstück noch sein Eigenkapital mit. So ist er nicht nur aus persönlichen, sondern auch aus sachlichen Gründen auf das Stärkste mit seinem Heim verbunden. Hier hört die Hypothek auf, reiner Realkredit zu sein und zu dem

Kredit auf dinglicher Basis kommt der Personalkredit, der auf die Höhe der Beleihung von maßgeblicher Bedeutung ist. Da man bei der Hypothekenbeschaffung diesem Umstand, daß beim Eigenheimbau der Kredit in die Sphäre des Personalkredits rückt, Rechnung tragen muß, läßt man sich auch Auskunft über die Einkommensverhältnisse des Bauherrn geben. Von diesen aus kann man mit einiger Sicherheit schließen, ob die Zins- und Tilgungsbelastung für den Bauherrn tragbar ist oder nicht. Daß die persönlichen Momente auch sachlich von Wirkung sind, soll durch einige Tatsachen belegt werden.

Aus dem Geschäftsbericht der Preußischen Landespfandbriefanstalten: „Auf dem Gebiet des Eigenheimbaues und dessen Finanzierung liegen langjährige Erfahrungen vor, denen zufolge die besondere Krisenfestigkeit und Beleihungswürdigkeit des Eigenheims durchaus günstig beurteilt werden können."

Aus dem Geschäftsbericht der Hamburger Hypothekenbank geht hervor, daß bei den Zwangsversteigerungen der Anteil der größeren Objekte stärker als der der kleineren Beleihungen ist.

Aufschlußreich ist weiterhin eine Veröffentlichung der Bayrischen Handelsbank. Demnach verteilen sich die Zins- und Tilgungsrückstände wie folgt:

Neubaukleinwohnungen	3,7%
Neubauten mit Großwohnung	5,3%
Großobjekte	42,7%
Landwirtschaftliche Beleihung	24,9%.

Aus den Erwägungen heraus, daß der Eigenheimbau eine sichere Kapitalsanlage ist, hat die Berliner Sparkasse bei Hergabe von I. Hypotheken bis 10 000 RM. die Beleihungshöhe auf 60% des Verkehrswertes (ca. 55% des Bau- und Bodenwertes) festgesetzt, gegenüber der durchschnittlichen Beleihung von 40%. Auch die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte gibt Hypotheken bis 50% vom Bau- und Bodenwert. Bemerkenswert ist hierzu ein neuer Erlaß des Reichswirtschaftsministers, der auf Antrag der Preußischen Zentralstadtschaft sich damit einverstanden erklärte, daß bei Kleinwohnungsbauten die satzungsmäßige erststellige Beleihung bis auf 50% der Gesamtherstellungskosten bemessen werden darf. Hier halten sich die Hypothekenbanken noch zurück; sie geben den Kredit nur als Realkredit, eine Einbeziehung persönlicher Momente ist ihnen nicht möglich. Weiterhin halten sie sich auch zurück bei Vergebung von Kleinst- und Kleinhypotheken. Im Geschäftsbericht von 1925 weist die Bayrische Hypotheken- und Wechselbank darauf hin, daß bei Kleinhypotheken die Risikoverteilung außerordentlich günstig sei, sagt aber gleichzeitig, daß dieselben eine enorme Arbeitslast und damit ein erhebliches Plus an Verwaltungskosten verursachen.

Die Beleihung von kleinen Wohngebäuden mit verhältnismäßig niedrigen Hypotheken belastet den Apparat des Hypothekeninstituts zu stark, um diese Geschäfte als nutzbringend erscheinen zu lassen.[3])

In bezug auf die Beleihungsgrenze ist zu erwarten und zu hoffen, daß dieselbe bis auf 50% der Bau- und Bodenkosten hinaufgerückt wird. Das Vertrauen auf die Wiederbelebung der deutschen Wirtschaft muß auch die Geldgeber dahin bringen, eine Beleihung bis 50%, vor allem für Eigenheime, durchzuführen. Eine solche Beleihung hält sich durchaus im Rahmen der Kreditsicherheit und trägt auch zur Lösung des Problems der II. Hypothek bei, da eine 10%ige Hinaufsetzung der Beleihung den Kapitalfehlraum zwischen I. Hypotheken und Eigenkapital verkleinert und somit leichter zu überbrücken ist.

Zinshöhe.

Hier ist der jetzige Althausbesitz in einer viel schwierigeren Lage als der Bauherr eines Eigenheimes. Er hat jahrelang einen Zinssatz zahlen müssen, der in keinem Verhältnis zum Mietsertrag stand. Wie sehr die Zinshöhe den Ertrag belastet, ergibt sich aus einer Untersuchung C. v. Dietzes über die Auswirkungen des hohen Zinsfußes in der mitteldeutschen Landwirtschaft. Demnach belief sich der Zinsendienst von 60% der Betriebe unter 50 ha auf mehr als 50% des Reinertrages, bei größeren Betrieben machte der Zinsendienst sogar 80—85% aus.

Kokotkiewicz[4]) errechnet folgenden Normalfall einer Finanzierung für Neubauwohnungen, errichtet 1927—30:

Baukosten;				RM	10 000,—
I. Hypothek	40%	9¼	Effektivzins **jährlich**	„	370,—
II. Hypothek	20%	11¼	Effektivzins **jährlich**	„	225,—
Hauszinssteuerhypothek	30%	1%	Effektivzins **jährlich**	„	30,—
Eigenkapital		9%	Effektivzins **jährlich**	„	90,—
			jährliche Zinslast:	RM	715,—

Daß eine solche Zinshöhe jegliche Rentabilität unmöglich macht, ist klar, ebenso, daß bei Zwangsversteigerungen solcher Objekte die nachstelligen Hypotheken zum großen Teil ausfielen. Dazu kam noch, daß der Erstehungswert in der Zwischenzeit durch die Senkung der Baukosten ein niedrigerer wurde.

Inzwischen ist der Zinssatz für Pfandbriefe auf 6% ermäßigt worden, und auch dieser Zinssatz läßt sich heute nicht mehr rechtfertigen. Um jedoch das anlagesuchende Kapital vom Pfandbriefmarkt nicht zu verscheuchen, läßt sich hier der Zinssatz nicht ohne weiteres herunterdrücken. Auf die Dauer ist jedoch die Konversion unvermeidbar. Im Rahmen einer Gesamtzinssenkung kann der

3) Dr. Herbert Lubowski: Die Probleme in der Praxis dsr Realkreditversorgung
4) „Der Immobiliarkredit".

Pfandbriefmarkt nicht eine Domäne hoher Zinssätze bleiben. Für den Erbauer eines Eigenheimes sind die Zinssätze nicht von derselben Wichtigkeit wie für den überschuldeten Hausbesitz, vor allen Dingen dann nicht, wenn ein Teil der Bausumme und das Grundstück schon vorhanden ist. Hier ist viel wichtiger die Beschaffung der II. Hypothek.

Gehen wir von folgendem Beispiel aus:

Grundstück RM. 2 000,— Wert im Besitz des Bauherrn. Baukosten einschl. Nebenkosten RM. 9 000.—; Finanzierung wie folgt:

I. Hypothek 40%, 5% + 1% Amortisation	RM 4 400,—
II. Hypothek 20% (augenblicklich nicht zu haben; nur durch Bausparkassen oder durch Bekannte) 7% + 1%	„ 2 200,—
Eigenkapital 22%	„ 2 400,—
	RM 9 000,—

Das ergibt eine Belastung von insgesamt ca. RM. 35.—. Rechnet man die Verzinsung seines Eigenkapitals mit 5% hinzu, so stellt sich die Summe auf RM. 45,— monatlich. Legt man für eine 3½-Zimmerwohnung eine Miete von nur RM. 50,— bis RM. 60,— zugrunde, so sieht man, daß die Belastung tragbar ist. Wichtig ist nur, zu bemerken, daß bei Zinssenkung das investierte Kapital, vor allem die nachstelligen Hypotheken eine viel größere Sicherheit haben als bei einem hohen Zinsfuß, der es dem Besitzer oft unmöglich macht, seinen Zinsverpflichtungen nachzukommen. Bezüglich der Zinssenkung befinden sich die Pfandbriefanstalten in einer viel schlechteren Lage als die anderen Hypothekengeldgeber und zwar deswegen, weil sie von sich aus — mit Rücksicht auf die Kursentwicklung — den Zinsfuß nicht beliebig herabsetzen können.

Disagio und Verwaltungskosten.

Das Disagio der Pfandbriefe ist die Differenz zwischen Pfandbriefkurs und Paristand. Es wird den Hypothekennehmern aufgebürdet und bietet gerade in Zeiten schwieriger Kapitalbeschaffung ein unerfreuliches Kapitel. Dieses Disagio kann unter Umständen den ganzen Pfandbriefmarkt stillegen. Das ist heute der Fall. Der Durchschnittskurs der Pfandbriefe steht auf etwa 88 im Juli 1934. Rechnet man 3% für Verwaltungskosten usw. ab, so bleibt eine Darlehnsvaluta von 85%. Man kann verstehen, daß unter solchen Umständen die Aufnahme einer Hypothek nicht möglich ist. Es ist niemandem zuzumuten, ein Darlehn, das er mit einer Valuta von 85% ausbezahlt bekommt, dann vom Nennbetrag zu verzinsen. Dabei laufen die Hypotheken sehr oft nur über 5 Jahre, so daß nach Ablauf dieser Zeit bei Weiterinanspruchnahme der Hypothek der Schuldner ein neues Damnum zu tragen hat, falls es ihm überhaupt möglich ist, wieder eine Hypothek in derselben Höhe zu bekommen. Gerade im Interesse des nicht sehr kapitalkräftigen Eigenheim-

erbauers ist es unbedingt notwendig, daß die Darlehnsvaluta voll oder nur unter Abzug einer höchstens 1%igen Provision ausgezahlt wird. Da sich auch private Hypothekengeber nach den allgemein üblichen Ausleihungssätzen richten, ist es natürlich, daß sie diese versteckte Zinserhöhung auch für sich in Anspruch nehmen und die Darlehnsvaluta zu den marktgängigen Kursen zur Auszahlung bringen. Daß den Pfandbriefanstalten hieraus kein Vorwurf gemacht werden kann, ist klar, denn sie können das Geld natürlich nicht zu günstigeren Bedingungen verleihen, als sie es selbst bekommen. Die Auszahlung der Darlehnsvaluta unter Pari ist nichts weiter als eine versteckte Zinserhöhung. So beträgt die wirkliche Kapitalverzinsung bei einer Auszahlung

zu 95	und einem	Zinsfuß	von 5%	= 5,26
„ 96	„		5%	= 5,21
„ 97	„		5%	= 5,16
„ 98	„		5%	= 5,10
„ 99	„		5%	= 5,05,
bei einer Auszahlung	von	95	zu 6% Zinsen:	6,32
„		96	„ 6% „	6,25
„		97	„ 6% „	6,19
„		98	„ 6% „	6,12
„		99	„ 6% „	6,06.

Einen neuen Vorschlag macht Dr. Brecht in Heft 1, 1934 der „Wohnung". Er schlägt vor, daß die Hypothekenbanken und Pfandbriefanstalten die Darlehnsvaluta voll auszahlen und den Differenzbetrag zwischen Darlehnsvaluta und Pfandbriefkurs zu der Darlehnssumme hinzurechnen. Dadurch würde sich die Laufzeit der Hypotheken um einige Jahre verlängern. Immerhin würde die Belastung, da sie sich auf einen längeren Zeitraum erstreckt, nicht so fühlbar sein, und vor allem bekäme der Bauherr sein Darlehn voll ausbezahlt. Gerade während des Bauens hat er ziemlich viele Unkosten zu bestreiten, so daß es wünschenswert ist, wenn das Damnum nicht noch hinzukommt. Das aufzubringende Mehrkapital hätten die Pfandbriefbanken dann aus ihrem Kapital und den Reserven zu decken. Der Vorschlag wird kaum eine Lösung bringen, ist aber ein Versuch, die Stagnation am Pfandbriefmarkt zu überwinden.

Dasselbe gilt für die Verwaltungskosten. Im Durchschnitt werden zu den Zinsen 1/2, manchmal auch 3/4% Verwaltungsgebühren hinzugeschlagen. Auch hierin liegt sehr oft eine versteckte Zinserhöhung, denn gerade bei großen Hypotheken spielt 1/2% des Zinssatzes eine wichtige Rolle; es ist klar, daß mit diesem Satz die wirklichen Verwaltungskosten weit überschritten werden. Ungünstiger liegen hier die kleinen Hypotheken. In einer I. Hypothek von RM. 500 000,— sind hundert Kleinhypotheken à RM. 5 000.— zusammengefaßt, von denen jede fast dieselbe Verwaltungsarbeit mit

sich bringt wie die einzelnen großen. Hieraus erklärt sich die Abneigung der Geldgeber, solch kleine Objekte zu beleihen.

Frist- oder Tilgungshypotheken.

Am 31. 12. 34. läuft der Hypothekenkündigungsschutz ab und der Hypothekenfälligkeitsschutz der Hypothekennotverordnung vom 11. 11. 32. am 1. 4. 1935. Die davon betroffene Hypothekensumme beläuft sich auf ca. 13 Milliarden Mark. An dieser Tatsache ist zu erkennen, wie wichtig die Frage der Tilgungshypotheken ist. Es ist nun undenkbar, daß diese Summe in irgendeiner Weise mobil gemacht wird. Hier wird es notwendig sein, entweder den Kündigungsschutz zu verlängern oder die Hypotheken mit einer Amortisation auszustatten, die eine langsame Tilgung ermöglicht. Eine weitere Verlängerung des Kündigungsschutzes birgt schwere Gefahren in sich, vor allem wird eine endgültige Regelung des jetzigen hohen Zinsfußes nur verschoben, womit dem Hausbesitzer keinesfalls gedient ist.

Für den Eigenheimbau ist die Einführung der Tilgungshypothek unbedingt notwendig. Bei einem wirtschaftlich tragbarem Zinsfuß ist es dem Eigentümer durchaus möglich, über die Verzinsung hinaus noch 1—2% für Tilgung aufzubringen. Wie alle wirtschaftlich verwendeten Gegenstände ist auch das Haus einer dauernden Abnutzung und damit einer Wertverminderung unterworfen. Wenn der Präsident des Zentralverbandes Deutscher Haus- und Grundbesitzervereine, Tribius, ausführt,[5]) daß es eine Lücke im Realkreditwesen ist, „daß der notwendigen Tilgung der Baukosten nicht von vornherein durch entsprechende gesetzliche Vorschriften für die Abtragung der Hypotheken Rechnung getragen wird", so hat er unbedingt recht. Die Einführung eines Tilgungsumsatzes von 1 bis 2% bringt den Bauherrn in absehbarer Zeit in den schuldenfreien Besitz des Eigenheimes. Und daß die Einführung von Tilgungshypotheken dem Wunsch all derjenigen entgegenkommt, die sich ein Eigenheim erbauen wollen, weiß der am besten, der die Dinge aus der Praxis kennt. Bei Anfragen und Auskünften über Hypotheken wird von Leuten, die sich ein Eigenheim errichten wollen, immer gefragt, ob es sich um eine Tilgungshypothek handelt. Wenn man fragt, warum eine solche gewünscht wird, bekommt man zur Antwort, daß man die Hypothekenlast langsam abtragen möchte und zum andern, daß man befürchtet, die Hypothek würde nach Ablauf der festgelegten Frist plötzlich gekündigt.

Weiterhin wird gefragt, ob es möglich ist, außer den gewöhnlichen Tilgungssätzen noch Sonderabtragungen zu leisten.

Gerade die Eigenheimbesitzer, die in langen Jahren aus ihrem Arbeitslohn und Gehalt einen Teil des notwendigen Kapitals selbst erspart haben, empfinden die Aufnahme der Hypothek als eine Be-

5) Gesundung des Realkredits durch Tilgungshypotheken. (Der Deutsche Oekonomist vom 17. 8. 1934, Seite 1067).

lastung, die zwar notwendig ist, die man aber unbedingt so schnell wie möglich wieder abtragen will. Somit kommt gerade die Tilgungshypothek den Wünschen der Eigenheimerbauer am weitesten entgegen. Und der Wille, das Fremdkapital möglichst schnell zu beseitigen, weil man sich erst als Eigentümer eines Eigenheims fühlt, wenn es mit keinerlei Schulden belastet ist, entspricht einer richtigen und gesunden Vorstellung über Eigentum und Besitz. Für eine Wirtschaft, die wie die deutsche auf Jahre hinaus mit Kapitalmangel rechnen muß, ist es nur zu wünschen, daß durch Tilgung ein bestimmter Betrag des in den Bau gesteckten Kapitals jährlich zurückfließt. Die Fristhypothek ist mit Nachteilen belastet, die aus einer bestimmten Auffassung über Geldverdienen kommen, die heute aufs schärfste bekämpft werden muß. Dazu gehört vor allem, daß nach Ablauf der Frist der Geldgeber, falls er die Hypothek verlängert, ein neues Damnum fordert. Diese Forderung ist keinesfalls wirtschaftlich berechtigt. Schon bei der Frage des Damnums wurde darauf hingewiesen, daß es sich bei dem Hypothekendamnum um ein nicht zu vermeidendes Uebel handelt, wenn der Kurs für Pfandbriefe unter Pari liegt. Daß das Damnum auch bei privaten Geldgebern zu einer besonderen Gewinnquelle über den Zins hinaus geworden ist, gehört zu den überholten Finanzierungsmethoden und muß deshalb baldigst beseitigt werden. Der Geldgeber hat einen Anspruch auf unbedingte Sicherheit und wirtschaftliche Verzinsung seines Kapitals, auf der anderen Seite hat der Schuldner aber das Recht, die Summe ausbezahlt zu bekommen, die er dann auch verzinsen muß.

Hypotheken und ihre Geldgeber.

a) Hypothekenaktienbanken und Pfandbriefproblem.

Aus der Tabelle auf Seite 5 geht hervor, daß die Hypothekenaktienbanken mit 31,7% am gesamten Hypothekarkredit beteiligt sind und damit den größten Anteil an der Gesamtwohnungsfinanzierung haben. Die Möglichkeit einer solch starken Beteiligung war gegeben durch den mustergültigen Aufbau der Hypothekenbanken. Durch Ausgabe von Pfandbriefen verschafften sich die Hypothekenbanken das zur Wohnungsfinanzierung benötigte Kapital und da bei dem Prinzip der I. Hypotheken eine äußerst vorsichtige Beleihung durchgeführt wurde, gehörten die Pfandbriefe zu den vom breiten Publikum am meisten gekauften Wertpapieren. Von dem Zusammenbruch des deutschen Kapitalmarktes 1931 wurde auch der Pfandbriefmarkt stark betroffen. Die Kurse fielen bis auf 65 und erholten sich nur langsam. Dennoch war Ende 1933 die 90%-Grenze schon überschritten. so daß man mit einer baldigen Zinskonversion rechnete. Die Hoffnungen wurden enttäuscht, die Kurse sanken langsam herab.

Für die Eigenheimfinanzierung haben die Hypothekenbanken längst nicht die Bedeutung wie für die sonstige Finanzierung des Wohnungsbaues. Aus einer Tabelle[6]) von 23 der größten Hypothekenbanken ergibt sich für 1933, daß die höchste Durchschnittsbeleihung ca. 55 000 RM. betrug und die niedrigste ca. 10 000,— RM. Legt man die höchstmögliche Grenze für I. Hypotheken mit 40% zugrunde, so ergibt sich, daß selbst bei der niedrigsten Durchschnittsbeleihung das Objekt einen Bau- und Bodenkostenwert von RM. 25 000,— haben muß. Dabei liegt der größte Teil der Eigenheimprojekte zwischen 9 000,— und 15 000 RM. Bau- und Bodenkosten. Tatsache ist also, daß die Hypothekenbanken in den meisten Fällen nur größere Objekte beleihen; für kleinere Objekte sind die Verwaltungskosten unverhältnismäßig hoch. Hinzu kommt noch folgendes: Die Darlehnsvaluta ist mit dem Pfandbriefkurs eng verknüpft. Steht derselbe auf 90%, so ist eine Auszahlung von 99% schlecht möglich. Die großen Banken haben weiterhin keine Verbindung zum baulustigen Publikum, die Vermittlung durch Makler verteuert die Finanzierung nur.

Diese Gründe zusammen machen es verständlich, daß die Hypothekenbanken an der Eigenheimfinanzierung kaum einen Anteil haben. Dennoch wäre — auch vom Standpunkt der Eigenheimfinanzierung — eine baldige Belebung des Pfandbriefmarktes nur wünschenswert, die übrigen hypothekengebenden Institute würden

6) Jahresbericht des Reichsaufsichtsamts für Privatversicherung 1934, Seite 16.

von der starken Nachfrage entlastet; die verhältnismäßig kleine Kapitaldecke für Wohnungsfinanzierung würde eine weitgehende Vergrößerung erfahren.

b) Private Versicherung als Geldgeber.

Nach dem Stand von Mitte Juni 1934 betrug die von privaten Lebensversicherungen begebene Hypothekensumme etwa 2,33 Milliarden Mark bei einem Gesamthypothekenbestand von ca. 20 Milliarden Mark. Sie sind also am gesamten Hypothekenkredit mit etwa 10% beteiligt. Bei einem Versicherungsbestand von 13,71 Milliarden Reichsmark betrug die Kapitalsanlage 3,2 Milliarden Mark. Aus den Veröffentlichungen des Reichsaufsichtsamtes für Privatversicherungen ist zu entnehmen, daß die Kapitalsanlage sich in der Nachkriegszeit ganz anders zusammensetzt als 1913:

	1913 %	1933 %
Hypotheken und Grundschulden	82,8	59,48
Darlehn an öffentlich rechtliche Körperschaften	4,4	8,82
Darlehn auf Versicherungen	7,9	8,93
Wertpapiere	2,8	17,13
Grundbesitz	1,8	5,61

Besonders auffallend ist die Verminderung der Hypothekenbestände. Zweifellos wird sich das aus der schlechten Lage des Grundbesitzes erklären lassen. Die Wohnungszwangswirtschaft mit ihrer Niedrighaltung der Mieten führte zu starken Zins- und Kapitalausfällen. In der letzten Zeit kam noch der Vollstreckungsschutz hinzu, der den Hypothekenbanken vor allem starke Verwaltungsarbeit und -kosten verursachte. All diese Gründe führten dazu, die Kapitalbeträge mehr und mehr in Wertpapieren anzulegen, die dazu noch den Vorteil hatten, daß sie liquider waren als die Hypothekenbestände. Ist ihr Zinsertrag auch nicht so hoch, so wird das wettgemacht durch den Fortfall der viel höheren Verwaltungskosten bei Hypothekenanlagen.

Betrachtet man die Anlagepolitik der Versicherungsanstalten vom Standpunkt der Eigenfinanzierung aus, so kommt man zu demselben Ergebnis wie bei den Hypothekenbanken: daß sie durchweg nur größere Hypotheken geben. So gliedert sich der Hypothekenbestand einer Versicherungsgesellschaft X, die ihren Sitz in Berlin hat, wie folgt auf:

Größengruppe RM	Anzahl	Gesamtsumme RM
bis 5 000	21	78 000
5 001—10 000	26	207 000
10 001—20 000	40	614 000
20 000—50 000	40	1 826 000
50 000—100 000	5	284 000
		3 009 000

Auch hier entfällt auf Groß-Berlin mit 63 Beleihungen im Betrage von 1 400 000 Mark der größte Teil der Kapitalsanlage.

Von dieser Gesellschaft wurde auch darauf hingewiesen, daß eine Beleihung von Eigenheimen insofern nicht vorteilhaft ist, als der Arbeitsaufwand bei einem kleinen Objekt wenigstens ebenso groß ist, wie bei einem großen Objekt, und es ist den Versicherungsgesellschaften nicht übelzunehmen, daß sie ihre Kapitalien so vorteilhaft wie möglich anzulegen.

Im Verhältnis zur Gesamtbeleihung durch die privaten Versicherungen waren die Zahlen in Hinsicht auf Kleinhypotheken noch sehr günstig, wie die Uebersicht über die Ausleihungen der Lebensversicherungen zeigt:

	Anzahl	in 1000,— RM	%
Bis 5 000	11 892	37 841	4,21
5001—10 000	11 956	94 981	7,86
10—20	15 539	237 762	15,52
20—50	17 998	593 022	35,25
50—100	6 665	471 825	20,90
100—200	2 420	304 764	8,56
200—300	590	147 542	2,80
300—500	360	144 452	2,58
über 500	272	266 125	2,32
	67 692	2 334 314	100,00

Die Beleihungsmethoden der privaten Versicherungsgesellschaften bedürfen einer besonderen Kritik

1. nach der Art der Beleihung: Es wurde schon darauf hingewiesen, daß sie im allgemeinen kleinere Objekte nicht beleihen Das bedeutet eine starke Benachteiligung der Versicherten und es ist zu verstehen, daß die Versicherten sich sehr oft darüber beklagen, zwar eine Lebensversicherung abgeschlossen zu haben, daß es ihnen jedoch unmöglich ist, bei der Lebensversicherung eine Hypothek zu bekommen. Wenn die Lebensversicherungen schon für den Abschluß von Lebensversicherungen werben, so müssen sie auf der anderen Seite auch bereit sein, einem Versicherten die gewünschte Hypothek zuzusagen, selbst dann, wenn sie ihnen mehr Verwaltungsarbeit macht als eine größere Hypothek.

2. nach der Höhe der Auszahlung: So fordert eine der größten Versicherungen bei Gewährung einer I. Hypothek eine Provision von 5%, so daß die Auszahlung der Darlehnsvaluta zu 95% erfolgt. Hinzu kommt noch eine Bearbeitungsgebühr von 75 RM. Es ist durchaus zu verstehen, daß die Versicherungsgesellschaften bestrebt sind, ihr Kapital so vorteilhaft anzulegen wie möglich, trotzdem dürfte eine solche Finanzierungsmethode in der heutigen Zeit nicht mehr möglich sein. Was der Geldgeber zu fordern hat, ist eine angemessene landesübliche Verzinsung und selbstverständlich eine genügende Sicherheit des angelegten Kapitals. Rechnet man eine

Bearbeitungsprovision von 1% von der Darlehnsvaluta ab, so müßte dieselbe mit 99% zur Auszahlung kommen. Eine höhere Bearbeitungsprovision muß man nicht nur vom Standpunkt des Kreditnehmers sondern auch vom allgemeinen volkswirtschaftlichen Standpunkt als unbillig bezeichnen.

Abschließend ergibt sich, daß die privaten Lebensversicherungen für die Finanzierung des Eigenheimbaues nicht die Bedeutung haben, wie man annehmen könnte. Aus dem oben Gesagten ergibt sich, daß gerade die Klein-Lebensversicherungen, die aus dem finanziell nicht sehr günstig gestellten Teil der Bevölkerung ihre Prämien einnehmen, auch die Pflicht haben, diesen Volksgenossen die Finanzierung des Eigenheimes durch Hergabe einer I. Hypothek zu erleichtern.

c) Sparkassen.

Schon vor dem Kriege trugen die Sparkassen in erheblichem Maße zur Finanzierung des Wohnungsbaues bei. 1913 waren sie mit 34,5% des organisierten Realkredites an der Finanzierung beteiligt. Diese Beteiligugsziffer sank in der Nachkriegszeit, stieg jedoch nach der Inflation langsam an und stand 1931 schon wieder auf 31,8%. Infolge der neuen Wirtschaftsordnung und des damit wachsenden Vertrauens wird, vor allem nach Auflockerung der Liquiditätsbestimmungen, der Anteil der Sparkassen weiterhin steigen.

Von den Sparkassen wurden folgende Mittel zur Wohnbaufinanzierung zur Verfügung gestellt:

	Summe	Zahl der finanzierten Wohnungen[1])	Gesamtzugang an neuen Wohnungen
1925	117 Mill. ℳ	20 000	178 000
1926	325 „	81 000	204 000
1927	325 „	149 000	282 000
1928	800 „	187 000	ca. 310 000
1929	810 „	190 000	317 000
1930	550 „	137 000	310 000
1931	220 „	55 000	233 000
1932 [2])	—	—	130 000
1933	100 „	25 000	132 000
1934 [3])	30 „	7 500	70 000

Für 1934 ist damit zu rechnen, daß 150—200 Millionen für Neubaubeleihungen verwandt werden können, zumal die Spareinlagen dauernd ansteigen.

Zu 1) Unter Zugrundelegung eines Finanzierungsanteils von RM. 4000 pro Wohnung.

Zu 2) Infolge der Kreditkrise und der strengen Anlagevorschriftsn (Reichsgesetzblatt 1931 S. 537/55) wurden 1932 keine Neubeleihungen durchgeführt.

Zu 3) 1. Vierteljahr 1934.

Für die Eigenheimfinanzierung ist die Bedeutung der Sparkassen besonders groß. Es ist schon darauf hingewiesen worden, daß gerade beim Eigenheim der Finanzierungskredit immer mehr in die Sphäre des Personalkredits hineinwächst. Der Eigenheimbauherr, von dem verlangt wird, daß er einen bestimmten Anteil der Bausumme als Eigenkapital besitzt, hat dieses Eigenkapital meistenteils in langen Jahren erspart, d. h. er hat es in kleinen Summen auf die Sparkasse gebracht. Selten wird also jemand kreditwürdiger sein als solch ein Sparer. Somit hat die Sparkasse eine Uebersicht — in den meisten Fällen auch eine Uebersicht über Einkommens- und sonstige Verhältnisse des Bauherrn — so daß sie sehr gut in der Lage ist, die Kreditwürdigkeit des Bauherrn zu beurteilen. Das wird sich auf die Höhe der Beleihung günstig auswirken. Hier wird es am ehesten möglich sein, die Beleihungssätze, die in der Jetztzeit mit 40% vom Bau- und Bodenwert gegenüber ca. 60% der Vorkriegszeit besonders niedrig sind, zu erhöhen. In der Annahme, daß der Bauherr wenigstens über 20% Eigenkapital verfügt, wird dann der auszufüllende Raum für die II. Hypothek wesentlich verkleinert als bisher. (Beispiel: Sparkasse Berlin, Beleihung bis 60% Verkehrswert.) Vor allem wird aber hier das Ziel einer gesunden Finanzierung: volle Auszahlung des Darlehnsbetrages und möglichst niedriger Zinssatz am ehesten erreicht werden.

Das Disagio der Pfandbrief- und Hypothekenbanken ist begründet durch die Kursgestaltung auf dem Markt. Davon ist die Sparkasse vollständig unabhängig, da ihre Aufgabe darin besteht, die Spareinlagen sicher anzulegen. Das hat in der Praxis dazu geführt, daß die Sparkassen heute zumeist 99% des Darlehnsbetrages auszahlen, in manchen Fällen sogar 100%. Den kleinen Mann stört vor allen Dingen das lästige Disagio. Er kennt den Mechanismus der Pfandbriefkurse nicht und verlangt, daß er soviel ausgezahlt bekommt wie er verzinsen muß. Hier kommt noch hinzu, daß die Sparkasse sich nicht besondere Provision auszahlen läßt. Bei der heutigen Schwierigkeit der Geldbeschaffung sind viele Bauherrn, besonders solche, die mit dem Geldmarkt nicht vertraut sind, gezwungen, sich an einen Makler zu wenden; bei einer Provision von 3% geht für die Finanzierung ein bedeutender Teil verloren. Weiterhin ist die Sparkasse in der Lage, das Darlehn am billigsten zu geben. Die Zinsen für Sparbeiträge mit täglicher Kündigung belaufen sich auf 3—3½%, bei längerer Kündigungsfrist auf 4%; es wäre also durchaus möglich, daß die Sparkassen sich mit einem Zinsfuß von 4½% für Hypotheken begnügen könnten. Da sie von sich aus in der Lage sind, im Rahmen der wirtschaftlichen Verhältnisse die Zinsen für ihre Einleger zu erniedrigen, können sie auch die Zinsen für die Darlehnsnehmer ermäßigen. Sie sind also am ehesten in der Lage, — ohne gewaltsame Methoden anzuwenden — alle die Maßnahmen zu unterstützen, die auf eine Ermäßigung des Zinsfußes

hinauslaufen. Das ist deswegen von großer Wichtigkeit, weil der Wohnungsbau zu einem großen Teil von privaten Geldgebern finanziert wird. Aus den Berichten des Instituts für Konjunkturforschung[7]) geht hervor, daß ca. 20% des gesamten Immobiliarkredits von privater Seite stammen. Diese privaten Geldgeber richten sich bei der Hypothekenhergabe bis zu einem gewissen Grade nach den Verhältnissen auf dem Geldmarkt. Das bedeutet, daß bei einer Darlehnsvaluta von 97—98%, wie sie augenblicklich üblich ist, auch die privaten Geldgeber das Darlehn nicht voll auszahlen, sondern das Disagio für sich in Anspruch nehmen und damit den Effektivzins verteuern. Das gleiche gilt für den Zinsfuß. Fällt das Disagio fort und ermäßigt sich der Zinsfuß, so wird auch der private Geldgeber gezwungen sein, sich danach zu richten.

Gerade die Sparkassen kommen für die Eigenheimbaufinanzierung besonders in Frage. Vor allem geben sie auch kleinere Hypotheken. Während I. Hypotheken, wenn sie den Betrag von RM. 10 000,— übersteigen, am Kapitalmarkt verhältnismäßig leicht zu bekommen sind, stößt die Beschaffung von Klein- und Kleinsthypotheken auf Schwierigkeiten, vor allen Dingen dann, wenn es sich um solche unter RM. 5 000,— handelt. Die durchschnittliche Darlehnshöhe von 23 Hypothekenbanken beträgt RM. 27 000,—, die der privaten Versicherungsgesellschaften RM. 17 000,—. Vergleicht man damit die Durchschnittshöhe der Sparkassenhypotheken, die RM. 5 500,— beträgt, so ist daraus zu ersehen, daß vorwiegend kleinere Bauvorhaben finanziert worden sind. Die Bedeutung der Sparkassen als Geldgeber I. Hypotheken wird gesteigert durch die Tatsache, daß bei der starken regionalen Durchgliederung eine gute Versorgung des flachen Landes gewährleistet wird. Nicht mit Unrecht wird darüber geklagt, daß auf dem flachen Lande der Kapitalmangel weit stärker ist als in den Städten. Hier ist es vor allem Berlin, das einen großen Teil der Kapitalien aufsaugt, die auf dem flachen Lande aufgebracht werden.

So geht aus den Veröffentlichungen des Reichsaufsichtsamtes für Privatversicherung 1934 hervor, daß von dem Gesamtbetrag von 2,33 Milliarden Mark allein ca. 1 Milliarde auf Berlin entfällt, also 43,7%.

Durch die regionale Gliederung der Sparkassen und durch die direkte Verbindung mit dem kapitalsuchenden Bauherrn sind die Sparkassen am ehesten in der Lage, den ländlichen und kleinstädtischen Hypothekenbedarf zu befriedigen. Gewiß werden sie gegenüber den Gesellschaften, die nur größere Hypotheken geben, einen höheren Verwaltungsaufwand zu bestreiten haben, aber da sie die kleineren Sparkapitalien sammeln, haben sie auch die Pflicht, die Gelder ihrem Kundenkreis wieder dienstbar zu machen und damit ihre richtige volkswirtschaftliche Funktion unter Beweis zu stellen.

7) Heft 30: Dr. Kokotkiewicz.

d) Die Anlagepolitik der Sozialversicherungs-Institute.

Was in bezug auf die Darlehnsvaluta und den Zinssatz von den Sparkassen gesagt wurde, gilt auch für die Träger der Sozialversicherungen, die in immer größerem Maße dazu übergehen, ihre Pflichtbeiträge im Hypothekarkredit anzulegen. Betrug ihr Anteil am gesamten Hypothekarkredit 1913 0.9%, so war er 1931 auf 5.9% gestiegen und mit der finanziellen Sanierung wird in Zukunft mit einer starken Beteiligung derselben an der Wohnungsbaufinanzierung zu rechnen sein. Sie geben — wie auch die Sparkassen — nur kleine Hypotheken, allerdings mit dem Unterschied, daß diese nur an einen bestimmten Personenkreis — bei der Reichsversicherungsanstalt für Angestellte nur dort versicherte Angestellte — gegeben weden.

In Hinsicht auf die Bestrebungen zur Zinssenkung und vollen Auszahlung wirkt die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte bahnbrechend; beträgt doch der Zinsfuß gegenwärtig (August 1934) $4^1/_2$% und die Auszahlung 99%.

In der letzten Zeit wurde versucht, auf die Anlagepolitik der Sparkassen und der Sozialversicherungsträger dergestalt einzuwirken, daß diese einen Teil der Anlagekapitalien dazu verwenden, Pfandbriefe zu kaufen. Damit sollte eine Steigerung der Pfandbriefkurse erreicht werden, die für eine Zinskonversion notwendig ist. Dieser Wunsch der Hypothekenbanken ist durchaus zu verstehen; auch die Hausbesitzer, deren Grundstücke mit Hypotheken belastet sind, befürworten eine solche Maßnahme,[8]) fraglich ist nur, ob vom Standpunkt des Gemeinwohls solche Maßnahme zu begrüßen ist.

Es wurde schon angeführt, daß gerade die Sparkassen und die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte den Kleinkredit pflegen. Praktisch bedeutet das, daß gerade sie für die Finanzierung des Eigenheims die geeigneten Kreditgeber hinsichtlich der Beleihungshöhe, der Darlehnsvaluta und des Zinsfußes sind. Würden die angelegten Gelder erst auf den Umweg der Pfandbrief- und Hypothekenbanken der Wohnungsfinanzierung zugute kommen, so würde das bedeuten, daß gerade den Eigenheiminteressenten der Weg der Finanzierung versperrt würde, da, wie schon erwähnt, die Hypothekenbanken für eine Beleihung kleiner Objekte wenig Neigung haben.

In bezug auf Finanzierungsart und Wirtschaftspolitik besteht zwischen Mietshaus und Eigenheim ein großer Unterschied. Mietshausbau ist eine reine Kapitalsangelegenheit. Hier wird von allen anderen Gesichtspunkten abgesehen. Durch den Mietshausbau wird die Verstädterung mit allen ihren bevölkerungspolitischen Nachteilen gefördert, mit dem Eigenheimbau werden nicht nur die angelegten Kapitalien gesichert, sondern er dient auch zur Förderung

8) Präsident Tribius: „Der deutsche Oekonomist".

einer Bevölkerungspolitik, die der Verstädterung entgegenwirkt. Wie weitgehend diese Bestrebungen sind, geht aus einem Artikel[9]) von A. Walther hervor, der unter Berufung auf Dr. Seesemann folgendes ausführt: „Zu fordern ist ein allgemeines Verbot des Neubaues von Mietskasernen. Das gedrängte Zusammenwohnen zerstört gerade das beste deutsche Lebensgefühl, dessen Ausdruck eben die Wahrung jenes Abstandes von Mensch zu Mensch ist". Und gerade heute, wo ein Ausgleich zwischen Stadt und Land aus den verschiedensten Gründen so wichtig ist, sollte gerade der Eigenheimbau besonders gefördert werden. Für die Finanzierung bedeutet das, die Kapitalströme in erster Linie dem Eigenheimbau zuzuführen. Diese Bestrebungen würden illusorisch sein, wenn die Sparkassen und Sozialversicherungsträger ihr Geld in Pfandbriefen anlegen würden, abgesehen davon, daß sie bei einem Kursrückgang den Kursverlust tragen müßten. Da aber gerade die Sparkassen und die Sozialversicherungsträger aus den oben erwähnten Gründen in bezug auf Zinssenkung und Disagiovermeidung bahnbrechend wirken, ist nur zu wünschen, daß sie ihre Gelder direkt der Eigenheimfinanzierung zuwenden, und nicht den Umweg über den Pfandbriefmarkt beschreiten, da dann die Gelder mit viel weniger Wahrscheinlichkeit dem Eigenheimbau zufließen.

9) Deutsche Zeitung vom 31. 8. 1934.

Probleme der II. Hypothek.

1. Allgemeines.

Die eigentlichen Schwierigkeiten bei der Finanzierung des Eigenheimbaues und des Wohnungsbaues ergaben sich bei der Beschaffung der II. Hypotheken (Vorkriegszeit 60—90%, Nachkriegszeit 40—80%).

Ohne die geschichtliche Entwicklung des Problemkreises aufzurollen,[1]) sei dazu folgendes gesagt: Schon in der Vorkriegszeit, besonders in den lezten Jahrzehnten vor dem Kriege, stieß die Beschaffung II. Hypotheken auf Schwierigkeiten, obwohl bei einem Zinssatz von 4—4½% für I. Hypotheken der für II. Hypotheken um 1—2% höher war. Das lag darin begründet, daß der Kreditgeber bei den Schwankungen zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot bei eintretender Unvermietbarkeit der Wohnungen damit rechnen mußte, bei einem evtl. Zwangsverkauf das Objekt zu übernehmen, wollte er seiner Forderung nicht verlustig gehen. Und gerade die konjunkturmäßigen Rückschläge mit den nachfolgenden Zwangsverkäufen waren es, die die Kreditgeber veranlaßten, sich aus dem Markt für II. Hypotheken zurückzuziehen. Da bei der raschen wirtschaftlichen Entwicklung Deutschlands genügende Kapitalsanlagemöglichkeiten gegeben waren, wurde die Beschaffung II. Hypotheken immer schwieriger. Wenn dennoch ca. 8 Milliarden Mark in II. Hypotheken investiert waren, so wurden sie hauptsächlich von 3 Seiten gewährt.

1. vom Sparkapital des Mittelstandes.
   Hier gab es eine große Zahl von fleißigen, sparsamen Menschen, die, um eine möglichst hohe Rente zu erzielen, ihre Spargroschen für II. Hypotheken hergaben, die im Zins höher lagen, dafür natürlich auch an Sicherheit weniger günstig gestellt waren. Da die II. Hypotheken aber meistens an Personen aus dem Bekanntenkreis gegeben wurden, war man einigermaßen über die Person des Kreditnehmers im klaren, so daß die Anlage mehr eine Art Personalkredit bedeutete.
2. Restkaufgelder:
   Eine andere Art der II. Hypotheken bildeten die aus dem Grundstücksverkauf herrührenden Restkaufgelder. Bei einer bestimmten Anzahlung wurde das Grundstück aufgelassen, bebaut und nach der I. Hypothek der restliche Kaufpreis an zweiter Stelle eingetragen.

1) Siehe: „Der zweitstellige Hypothekarkredit" Kämper, Knoblauch, Steyrer.

3. Handwerkerforderungen:

Ein unerfreuliches Kapitel der II. Hypotheken waren die stehengelassenen Forderungen der am Bau beteiligten Handwerker. Sehr oft war bei den Neubauten die Vollfinanzierung nicht gesichert; den Rest mußten die Handwerker vielfach stehen lassen, es war sehr oft ein Betrag, der à fonds perdu geschrieben werden mußte. 1907 wurde ein Gesetz erlassen, durch das die Handwerkerforderungen besonders geschützt werden sollten. Die notwendigen Ausführungsbestimmungen erschienen jedoch nicht, so daß dem Gesetz ein wünschenswerter Erfolg nicht beschieden war.

Diese Methode hat sich auch heute wieder eingebürgert; in dem Kapitel Baubetreuung wird darauf zurückzukommen sein.

Während des Krieges ruhte die Bautätigkeit fast vollständig. Auch nach Beendigung des Krieges konnte die Bautätigkeit nicht recht aufkommen. Hinderlich waren die gesetzlich bestimmte Wohnungsmiete, die rapide ansteigenden Baukosten und die Unmöglichkeit der Finanzierung. Der Wohnungsmangel wurde zur Wohnungsnot. An deren Bekämpfung konnte erst gedacht werden, als die Inflation beendet war und mit der Stabilität der Währung auch eine Gesundung der Wirtschaft eintrat. Aber in der Inflation waren die finanziellen Mittel des Mittelstandes vernichtet worden, das Geld war knapp für I. Hypotheken, für II. war überhaupt kein Geld auf dem Kapitalmarkt zu bekommen.

Ab 1924 wurde ein Teil des Wohnungsbedarfes durch Hauszinssteuermittel finanziert.

Von 1924—1932 sind folgende Mittel für den Wohnungsbau aus der Hauszinssteuer zur Verfügung gestellt worden:

Hauszinssteueraufkommen und Verteilung:

	Aufkommen in Mill. Mk.	Hypotheken	Für allgemeinen Finanzbedarf
1924	560	270	290
1925	1258,4	595,5	662,9
1926	1524,8	729,1	795,7
1927	1673,7	850,2	823,5
1928	1682,3	845,3	837
1929	1630,1	791,2	838,9
1930	1351,4	800	550
1931	1251,7	300	950
1932	900	50	850

Im Jahre 1924 trat die Hauszinssteuer in Kraft. Aus ihr wurden dann die Mittel zum Wohnungsneubau entnommen, der ohne sie garnicht hätte durchgeführt werden können. Um den großen Bedarf möglichst schnell und billig zu decken, entstanden dann in den

Großstädten die Riesenmietblocks, die zum größten Teil mittels der Hauszinssteuer finanziert wurden. Durch die hohen Baukosten entstand jedoch eine so starke Mietsbelastung, daß die unteren Bevölkerungsschichten gar nicht in der Lage waren, solche Wohnungen zu beziehen, obwohl sie gerade für diese Bevölkerungskreise gebaut worden waren. Das hatte die paradoxe Folge, daß trotz der herrschenden Wohnungsnot zur Zeit der Wirtschaftskrise eine Menge Wohnräume zur Verfügung standen, die wegen des hohen Mietzinses nicht zu vermieten waren.

Die zu Wohnungsbauzwecken zur Verfügung gestellte Summe beläuft sich also auf ca. 5,2 Milliarden Mark. Dabei ist aus der Aufstellung zu ersehen, daß im Rahmen des Aufkommens der Betrag für Wohnbaufinanzierung ständig gesunken ist und die Mittel in steigendem Maße für den allgemeinen Finanzbedarf Verwendung fanden.

Dr. Fischer-Dieskau[2]) berechnet den Kostenaufwand für den Neuhausbesitz mit 22 Milliarden Mark; davon sind 19 Milliarden Mark Fremdkapitalien und wiederum davon 7 Milliarden Mark öffentliche Gelder. Im Hinblick auf das Problem der II. Hypotheken ist damit festzustellen, daß dieselben fast ausschließlich durch öffentliche Mittel, zum größten Teil durch die Hauszinssteuer gegeben wurden.

Wenn man bedenkt, daß diese Bauten z. T. mit einem Baukostenindex von 180 erbaut worden sind, so daß die jetzige Bewertung von Fischer mit 10—12 Milliarden angenommen wird, so wird klar, daß bei einem Zwangsverkauf die nachstelligen Hypotheken zum großen Teil ausfallen würden. Mit anderen Worten: Ein Teil der begebenen Hauszinssteuerhypotheken muß auf Verlustkonto abgeschrieben werden. Es ist hier nicht möglich und gehört auch nicht hierher, die einzelnen Fehler dieser Wohnungsbau- und Wohnungsfinanzierungspolitik aufzuzeichnen. Eines ist aber gewiß: Eine so weitherzige Finanzierung ist von staatlicher Seite nicht mehr zu erwarten.

2. Bausparkassen und II. Hypotheken.

In diesem Abschnitt soll nicht versucht werden, die Entwicklung der deutschen Bausparbewegung darzustellen oder eine Uebersicht über einzelne Bausparkassen zu geben, sondern es soll nur gezeigt werden, welche Bedeutung sie für die Finanzierung des Eigenheims haben.[3])

Die starke Entwicklung des Bausparwesens in Deutschland in der Zeit von 1924 bis 1932 ist zu erklären 1. aus der großen Wohnungsnot, 2. aus dem Verlangen, ein eigenes Heim zu besitzen, 3. aus dem Sparsinn des deutschen Mittelstandes.

2) Berliner Tageblatt v. 29. 7. 34.

3) Bezüglich der vorhandenen Literatur sei besonders hingewiesen auf: Block, „Bausparen".

Der Grundgedanke ist sehr einfach: Der Sparer legt von seinem Gehalt einen Teil zurück mit dem Willen, ihn dann zum Bau eines Eigenheimes zu verwenden, wenn der Sparbetrag die zur Finanzierung notwendige Höhe erreicht. Je nach der Höhe des Sparbetrages ist die Zeit eine längere oder kürzere. Diese Zeit kann bedeutend verkürzt werden, wenn eine Anzahl Sparer sich zusammenschließen, ihr vorhandenes Geld einem Teil der Sparer zur Verfügung stellen, damit dieselben schon bauen können. Aus ihren Tilgungsraten und den Einzahlungen, die die neu hinzutretenden Sparer machen, können in einer bestimmten Folge weitere Sparer zugeteilt werden. Diese Zuteilung kann erfolgen durch Verlosung, dann dadurch, daß derjenige, der über seine festgelegten Sparbeiträge hinaus Sonderzahlungen leistet und dadurch eine höhere Bewertungsziffer erhält oder daß nach Gruppen zugeteilt wird, d. h. daß je nach der Reihenfolge des Eintritts auch die Zuteilungen erfolgen. Wichtig ist weiterhin, daß sie in bezug auf die Verzinsung des zugeteilten Darlehns eine verhältnismäßig niedrige Verzinsung durch führen können. Das hat soweit geführt, daß besonders für sogenannte „zinslose Bausparkassen" geworben wurde. Hierin glaubte man eine besonders soziale Bedeutung erblicken zu können. Verlockend waren sie vor allem in einer Zeit überaus hoher Zinssätze. Bei einfacher Ueberlegung ist jedoch zu erkennen, daß sie ganz unsozial arbeiten müssen.

Die bei Gründung einer solchen Bausparkasse zuerst zugeteilten Bausparer haben den Vorteil, daß sie die in längerer Zeit zu tilgende Summe nicht zu verzinsen brauchen, während die später eintretenden Sparer für ihre eingezahlten Sparbeiträge bis zur Zuteilung 10—15 Jahre lang keine Zinsen gutgschrieben bekommen.

Die Verdienste der Bausparbewegung liegen im folgenden: In der Zeit, da nachstellige Hypotheken nicht oder nur äußerst schwer zu bekommen waren, wurde durch die Bausparkassen eine Beleihung von 70—80% der Finanzierungssumme durchgeführt. Weiterhin liegt ihr Verdienst in der Propagierung des Eigenheimgedankens. An dem von Jahr zu Jahr sich erhöhenden Anteil der Kleinhäuser am gesamten Wohnungsbau mit 1—4 Wohnungen hat gerade die Bausparbewegung einen großen Verdienst. Wie sich die Entwicklung zum Kleinhaus vollzieht, darüber geben nachstehende Zahlen Auskunft:

Von 100 neuerrichteten Wohngebäuden waren Kleinhäuser mit 1—4 Wohnungen,

1930: 75,
1931: 77,
1932: 90,
1933: 92.

Dabei herrschen in den Kleinhäusern die Wohnungen mittlerer Größe vor. Nur 45,6% hatten 1—3 Wohnräume, 49,8% Mittelwohnungen von 4—6 Räumen. Durch die Bausparkassen sind in

den vergangenen zehn Jahren ca. 45 000 Eigenheime errichtet worden. Die Gesamtzuteilung der privaten und öffentlichen Bausparkassen betrug Ende 1933 563 Millionen Mark, der Nettozuwachs 1933 110 Millionen, von denen allerdings 43 Millionen aus der Kreditaktion der Reichsregierung stammen.

Durch die allgemeine Wirtschaftskrise gerieten auch die Bausparkassen in schwere Bedrängnis. Manche Bausparer hatten in der Zeit der Konjunktur Bausparverträge über ziemlich hohe Summen abgeschlossen, einmal in der Erwartung, daß die Einkommensverhältnisse die gleichen bleiben würden, zum andern hofften sie möglichst schnell bedacht zu werden. So kam es dann, daß sie in der Krise nicht in der Lage waren, die Bausparverträge durchzuhalten; sie mußten sehr oft die Sparratenzahlung einstellen oder wie es in den meisten Fällen war, sie ließen sich die Verträge heruntersetzen und glaubten dadurch möglichst schnell zur Zuteilung zu kommen. Ihre Rechnung ging von folgenden Erwägungen aus: Hatten sie einen Sparvertrag abgeschlossen über RM. 15 000,— und darauf insgesamt RM. 3 000,— eingezahlt, so glaubten sie, daß wenn sie den Vertrag auf RM. 7 500,— ermäßigten, jetzt bald eine Zuteilung erfolgen würde. Das ist natürlich keiner Bausparkasse möglich, denn das Geld ist größtenteils angelegt und bei einer Verminderung der Vertragshöhe wird auch das eingezahlte Sparkapital in einer bestimmten Weise herabgesetzt und zwar derart, daß der eingezahlte Betrag auch um die Hälfte herabgesetzt wird; das überschießende Sparkapital wird auf ein Sonderkonto überwiesen und von hier in Teilbeträgen dem Einzahlungskapital zugeschrieben.

Einen schweren Schaden erlitt der an sich gesunde Bauspargedanke durch die vielen Bausparkassen, die garnicht ernsthaft gewillt waren, die abgeschlossenen Verträge durchzuführen, sondern nur errichtet waren, um Sparer um ihre Einlagen zu bringen. Leider hat hier das Reich zu lange gezögert, eine scharfe Aufsicht durchzuführen. Das Reichsaufsichtsamt für Privatversicherung führte eine solche erst durch, nachdem tausende von Sparern betrogen worden waren, die dann naturgemäß die gesamte Bausparbewegung als Schwindel auffaßten.

Das Hauptproblem, das die Bausparkasse berührt, ist die Frage der Wartezeiten. In einem Aufsatz der deutschen Bausparkassen — Zeitschrift Heft 1/3 1934 — stellt Dr. Weber mit Recht fest, „daß durchschnittliche Wartezeiten von 14—16 Jahren nach menschlichem Ermessen zu lange sind". Hierin liegt die Schwäche und die Gefahr für die Weiterentwicklung der Bausparkassen. Das Bausparen geschieht zu einem bestimmten Zweck, nämlich mit der Absicht der Erbauung eines Eigenheims. Bei der bisherigen Wartezeit ist es aber ganz unmöglich, irgendeine Diposition zu treffen, da die

Zuteilung erst nach einer viel zu langen Wartezeit erfolgt. Die einzige Möglichkeit, diesen Zeitraum bis zur Zuteilung zu verkürzen, besteht darin, daß man die I. Hypothek irgendwo als Fremdgeldhypothek aufnimmt und daß sich das kollektive Sparen nur noch auf den nachstelligen Realkredit erstreckt. Die Beschaffung des erststelligen Realkredits bereitete schon in der Vorkriegszeit keinerlei Schwierigkeit. Abgesehen von dem schon erwähnten Zins- und Auszahlungsproblem wäre die Beschaffung des erststelligen Realkredits wieder Aufgabe der Pfandbrief- und Hypothekenbanken. Weit wichtiger aber ist, daß hier eine nicht zu unterschätzende Möglichkeit zur Lösung des Problems der II. Hypothek liegt. Mußte der Bausparer bisher so lange ansparen, bis er mit dem gesamten Betrag zugeteilt werden konnte, so erstreckt sich das Kollektivsparen nur auf den auszufüllenden Raum zwischen 40—80% der vollen Finanzierung, die letzten 20% sind als Eigenkapital vorhanden.

Daß eine solche Lösung im Bereich der Möglichkeiten liegt, hat die Praxis gezeigt. Es gibt schon mehrere Bausparkassen, die nach einer gewissen Einzahlung einen bestimmten Betrag zuteilen, der an 2. Stelle eingetragen wird und einer erststelligen Hypothek mit der gewöhnlichen Beleihungsgrenze den Vorrang gibt.

Im folgenden soll ein solcher Bausparvertrag mit seinen Vor- und Nachteilen zur Darstellung gelangen. Es handelt sich um den Sparplan F der „Deutscher Bausparer" Aktiengesellschaft. Nehmen wir ein Bauvorhaben von RM. 10 000,— an und weiterhin, daß der Bauherr bereits ein schuldenfreies Grundstück besitzt, so würde die Finanzierung des Bauvorhabens in folgender Weise vor sich gehen: Der Bauherr schließt einen Bausparvertrag über RM. 10 000 ab. Darauf hat er einzuzahlen:

20% Grundbeitrag	= RM	2 000,—
1½% Vertragsgebühr	= „	150,—
Versicherungssteuer	= „	43,—
	RM	2 193,—

Bis zur Zuteilung, die in 10—12 Monaten erfolgt, hat er monatlich RM. 25,— Sparbeiträge zu zahlen. Bei der Zuteilung selbst hat er eine Zuteilungsgebühr von ½% der Vertragssumme zu zahlen, die von dem auszuzahlenden Betrag einbehalten wird.

Die Finanzierung sieht dann wie folgt aus:

1. Hypothek (Fremdgeld) ca. 40% vom Bau- und Bodenwert	RM	5 000,—
Eigenkapital (eingezahlt auf Bausparvertrag)	„	2 000,—
2. Hypothek (Bausparhypothek	„	3 000,—
	RM	10 000,—

Nach erfolgter Zuteilung sind monatlich zu zahlen:

Tilgungsbeitrag netto 5,6%	RM	56,—
Nehmen wir an, daß die 1. Hypothek mit 5½% verzinst werden muß, so ergibt sich, da die Bausparhypothek mit 4% verzinst wird, ein Mehrbetrag von	„	7,50
Dazu Verwaltungsgebühren	„	4,—
Versicherungsprämie	ca. „	2,—
	RM	69,50

Die Versicherungsprämie läuft über die Bausparhypothek. Stirbt der Versicherte, so wird die Bausparhypothek sofort ausbezahlt.

Wenn der Bausparer die oben bezeichneten RM. 69,50 monatlich 16 Jahre und 3 Monate bezahlt, ist sein Grundstück schuldenfrei. Der Vorteil dieses Tarifes ist hauptsächlich der, daß die Wartezeiten verhältnismäßig kurz sind, so daß der Bausparer ziemlich genau weiß, wann er mit seinem Bau beginnen kann. So hat er dann die Möglichkeit, die zum Bau notwendigen Unterlagen, Grundbuch- und Katasterpapiere zu beschaffen, weiterhin kann er mit Ausarbeitung von Kostenanschlägen durch die Handwerker beginnen lassen. Erfreulich ist auch, daß in ca. 16 Jahren das Grundstück schuldenfrei ist. Falls der Bauherr noch nicht in allzu fortgeschrittenem Alter ist, kann er damit rechnen, noch zu Lebenszeiten seine Schulden abgetragen zu haben. Zum Vergleich sei erwähnt, daß bei einer gewöhnlichen I. Hypothek mit 5½% Zinsen und 1% Tilgung, die Tilgung ca. 36 Jahre in Anspruch nimmt.

Da die Wartezeit ziemlich kurz ist, und die Zuteilungen zu übersehen sind, besteht weiter die Möglichkeit, diesen Bausparvertrag vorzufinanzieren. In einem solchen Falle hat der Bausparer neben der Gesamteinzahlungssumme von RM. 2 193.— noch die Kosten für die Vorfinanzierung aufzubringen. Diese stellen sich wie folgt:

12 Monate Sparraten à RM 25,—	RM	300,—
12 Monate Zinsen für die Vertragssumme von RM 10 000,—	„	650,—
	RM	950,—
Einzahlungsbetrag	„	2193,—
	Insgesamt RM	3143,—

Bei einer kritischen Betrachtung ist dazu folgendes zu sagen: Die Tilgungslasten sind sehr hoch. Für die Bausumme von RM. 10 000,— läßt sich nur ein Einfamilienhaus höchstens mit einer Einliegerwohnung erstellen. Nimmt man als Bauherrn einen Arbeiter an, der monatlich einen Reinverdienst von RM. 150,— hat, so ist kaum anzunehmen, daß er die monatliche Belastung von RM. 69,50 tragen kann. So hat z. B. das Reichsarbeitsministerium folgendes errechnet:

Monatseinkommen netto	Tragbare Miete pro Monat $^1/_5$—$^1/_4$ des Einkommen	Zulässige Gesamtbaukosten 140 x Monatsmiete
150	30—38	4200—4800
200	40—50	5600—7000
250	50—60	7000—8400
300	60—75	8400—10500
350	70—90	9800—12600
400	80—100	11200—14000
500	100—125	14000—17500
600	120—150	16800—21000
700	140—175	19600—24500
800	160—200	22300—28000

Nach dieser Berechnung müßte das Einkommen RM. 250,— netto pro Monat betragen, um RM. 54,— für Zinsen und Tilgung aufbringen zu können. Das praktische Ergebnis ist also, daß der Bausparvertrag nur für solche Personen in Frage kommt, die über ein Einkommen verfügen, das ihnen erlaubt, die notwendige Tilgungs- und Verzinsungssumme aufzubringen. Hierzu ist zu erwägen, ob es nicht möglich ist, den Bauspartarif so aufzubauen, daß die Rückzahlungsfristen für die Bausparhypothek verlängert werden; die monatlichen Tilgungsbeträge würden sich ermäßigen und dadurch würde ein weiterer Kreis von Eigenheiminteressenten in der Lage sein, mittels eines Bausparvertrages zum Ziele zu kommen. Auch bei der Reichsbürgschaft wird verlangt, daß die Mietszinsen 20—25% des monatlichen Nettoeinkommens des Bauherrn nicht übersteigen. Diese Bestimmungen verhindern, daß die Bauherren Verpflichtungen eingehen, denen sie später nicht nachkommen können.

Inzwischen ist ein neuer Tarif in Bearbeitung, der folgendermaßen gestaltet wird: Der Bausparvertrag wird nur über den Kapitalraum abgeschlossen, der nach der erststelligen Hypothek von 40% liegt. Darauf wird eine Anzahlung von 20% geleistet. Bis zur Zuteilung wird eine Sparrate von monatlich ca. RM. 35,— gezahlt, die jedoch erniedrigt werden kann, wenn der Bausparer in der Lage ist, einen höheren Einzahlungsbetrag als 20% zu leisten. Zu dem Bausparvertrag schließt er einen Zusatzvertrag ab, der sich über die Summe der I. Hypothek erstreckt. Dadurch wird die Tilgungslast pro Monat nicht erhöht, sondern die Laufzeit der Tilgung wird verlängert. Von den Tilgungsbeträgen, die der Sparer nach der Zuteilung monatlich leistet, wird gleich ein Teil für die Tilgung der I. Hypothek abgezweigt.

Im Endeffekt würde solch ein Bausparvertrag wie folgt aussehen:

	Bauvorhaben	RM 10 000,—
I. Hypothek	RM 4 000,—	
Bausparvertrag über	„ 6 000,—	RM 10,000,—

Einzahlung 20%	= RM	1 200,—
Sparraten bis zur Zuteilung	„	35,—
Zusatzvertrag über I. Hypothek	„	4 000,—
Monatliche Belastung ca.	„	55,—

Günstig wirkt sich vor allem aus, daß auch das Grundstück mit in den Bausparvertrag eingeschlossen werden kann. Würde das nicht der Fall sein, so würde in vielen Fällen das Bauvorhaben nicht zur Zuteilung kommen, da der Baulustige dann sein Eigenkapital zum Grundstückskauf verwenden müßte und ihm zum eigentlichen Bauvorhaben dann keine Mittel zur Verfügung stehen würden. Bisher versuchte er sich in der Weise zu helfen, daß er einen Teil des Grundstückspreises bar bezahlte und den anderen Teil als Restkaufgeld an 1. Stelle im Grundbuch eintragen ließ. Sehr oft führt das zu Erschwernissen, da der Grundstücksverkäufer nicht immer geneigt ist, einer I. Hypothek, die zum Bau erforderlich ist, den Vorrang zu geben.

Die Verbesserung des neuen Bauspartarifes liegt in der ermäßigten Tilgungslast. Die Eigenheimerbauer gehören zum größten Teil zu den fleißigen und sparwilligen, aber nicht sehr kapitalkräftigen Volksgenossen. Wenn man 1/5 bis 1/4 des Nettoverdienstes als Höchstbelastung für die Wohnung annimmt, so ist die Belastung noch sehr hoch, wenn für ein Bauvorhaben von RM. 10 000.— die Belastung mit RM. 55.— pro Monat ausläuft.

3. Oeffentliche Mittel für die II. Hypothek.

Die Finanzierung des Wohnungsbaues wurde von 1924—1932 mit Hilfe der eingehenden Hauszinssteuerbeträge durchgeführt. Da die Hauszinssteuer vor allem in der allgemeinen Wirtschaftskrise zu einer ungemein schweren Belastung des Grundbesitzes wurde, war es verständlich, daß von seiten der Grundbesitzer immer wieder ein Abbau derselben verlangt wurde. Dem trug die Reichsnotverordnung vom 8. 12. 31 Rechnung; es wurde ab 1. 4. 1935 eine Kürzung um 25%, ab 1. 4. 1937 eine nochmalige in derselben Höhe festgelegt und ab 1. 4. 1940 gerät sie ganz in Fortfall. Eine frühere Aufhebung der Steuer ist nicht möglich, da sie innerhalb des gesamten Finanzaufkommens eine wichtige Steuerquelle ist.

Wie schon erwähnt, werden augenblicklich Hauszinssteuerhypotheken nicht mehr gegeben. Schon seit 1931 wurden im Verhältnis zum Hauszinssteueraufkommen die Darlehn für den Wohnungsbau stark eingeschränkt. Das trug natürlich dazu bei, daß die Jahresumsätze in der Bauwirtschaft überaus stark absanken. So bedauerlich das für die Bauwirtschaft auch war, wirtschaftlich ließ sich eine Finanzierung des Wohnungsbaues mit öffentlichen Mitteln in einem derartigen Umfang nicht rechtfertigen. Auch die staatlichen Mittel können nicht in einer Form gegeben werden, die als verlorene Zuschüsse zu buchen sind. Darauf ist auch von staatlicher Seite hingewiesen worden. So hat — wie schon erwähnt —

der Reichskommissar für das Siedlungswesen, Dr. Feder, erklärt, daß direkte staatliche Mittel für den Wohnungsbau nicht mehr zu erwarten seien, und daß der Wohnungsbau — sofern es sich nicht um Siedlungen handelt — mit privaten Mitteln finanziert werden müsse.

Um das Bauwesen und vor allen Dingen den bevölkerungspolitisch so wichtigen Eigenheimbau zu fördern, wurde ein anderer Weg der Finanzierung beschritten: die Ermöglichung der Finanzierung mittels Reichsbürgerschaft (Notverordnung vom 1. 12. 30). Man vermied also den Weg der direkten Geldhergabe und versuchte, durch Sicherung der II. Hypothek durch die Reichsbürgschaft privates Kapital für den nachstelligen Realkredit zu gewinnen.

a) Reichsbürgschaft.

Im Jahre 1930 wurde von seiten der Reichsregierung der Entschluß gefaßt, dem Wohnungsbau keine Hauszinssteuermittel mehr zur Verfügung zu stellen. Da aber gerade die nachstellige Finanzierung das Kernproblem bildet und da es nicht wünschenswert war, die Bautätigkeit weiter absinken zu lassen, wurde versucht, die Finanzierungsfrage in einer anderen Weise zu lösen, und zwar mittels der Reichsbürgschaft. Dieselbe wurde gesetzlich festgelegt in der Notverordnung vom 1. 12. 1930. Zweck der Verordnung war, Geldgeber zu finden, die — vor allem beim Kleinwohnungsbau — bereit sind, Gelder für den nachstelligen Hypothekarkredit zu geben. Anfangs wurde von der Reichsbürgschaft wenig Gebrauch gemacht, da die Einrichtung noch nicht genügend bekannt war.[6]) Hinzu kamen mancherlei Erschwerungen, die eine weitgehende Ausnutzung verhinderten. Eine wesentliche Einschränkung ist in Abschnitt II gemacht. Dort heißt es in einer Anmerkung wie folgt:

> „Vorerst sollen solche Bauvorhaben bevorzugt werden, die bei Einfamilienhäusern mindestens 4 Häuser, bei Geschoßbauten mindesten 4 Wohnungen enthalten."

Hierdurch wird vorausgesetzt, daß bei Eigenheimen ein einheitlicher Träger vorhanden ist, eine Baugenossenschaft usw.

Dadurch wird die Ausdehnung der Reichsbürgschaft auf den gesamten Eigenheimbau leider verhindert, denn in den meisten Fällen wird der Eigenheimbau von einzelnen Bauherren ausgeführt; vier private Bauherren zu einer einheitlichen Trägerschaft zusammenzubringen, fällt naturgemäß schwer, so daß in solchen Fällen die Erlangung der Reichsbürgschaft kaum möglich ist. Erschwerend wirkt weiter, daß gewisse Einschränkungen hinsichtlich der Wohnfläche, der Grundstücksgröße gemacht werden. So soll bei Einfamilienhäusern die nutzbare Wohnfläche 100 qm nicht übersteigen.

Ist bei Einfamilienhäusern das Grundstück größer als 800 qm, so bleiben die auf den überschießenden Teil entfallenden Kosten

6) Dr. Blechschmidt: Reichsbürgschaften für den Wohnungsbau, Heft 5, S. 31.

des Geländes bei der Berechnung der Bürgschaftsgrenze außer Ansatz.

Die Bürgschaft kann beantragt werden bis zu 75% der Bau- und Bodenkosten.

Bei der Durchführung der Beleihung hat sich allerdings ergeben, daß die Bürgschaftsgrenze nicht ganz ausgenutzt werden kann, da die Geldgeber nur eine Beleihung bis 70% durchführen. Die Bürgschaft erstreckt sich nicht auf die erststellige Hypothek. Grundsätzlich kommen nur Tilgungshypotheken in Betracht, die mit mindestens 1% unter Zuwachs der ersparten Zinsen getilgt werden sollen.

Für die Praxis ergibt sich hier eine Schwierigkeit, die darin besteht, daß die zu verbürgende II. Hypothek die gleiche Laufzeit hat wie die I. Hypothek, also bei 5½% Zinsen ca. 35 Jahre. Die Geldgeber sind sehr oft wenig geneigt, einen zweitstelligen Hypothekenkredit auf so lange Zeit zu geben.

Der Antrag auf Reichsbürgschaft wird bei der Landesbehörde und bei der Deutschen Bau- und Bodenbank eingereicht.

Die Deutsche Bau- und Bodenbank prüft den Antrag und sobald er spruchreif ist, wird derselbe von einem besonderen Bürgschaftsausschuß, in dem der Reichswirtschaftsminister, Reichsarbeitsminister, Reichsfinanzminister und das Land, in dem das Bauvorhaben durchgeführt werden soll, vertreten sind, nochmals überprüft und je nach Befund abgelehnt oder demselben zugestimmt. Im letzteren Falle wird die Bürgschaftsurkunde von der Bau- und Bodenbank dem Antragsteller ausgehändigt. Bemerkenswert ist noch, daß die Bürgschaft als gewöhnliche und nicht als selbstschuldnerische Bürgschaft gegeben wird. Ueber die Gründe führt der Reichsarbeitsminister in einem Schreiben vom 28. 2. 1934 folgendes aus:

> „Die Bürgschaft des Reiches soll nur Risikospitzen ausgleichen, die bei jeder nachstelligen Hypothek vorhanden sind, dagegen nicht die Hergabe solcher Hypotheken ermöglichen, die von vornherein als gefährdet angesehen werden müssen. Der Geldgeber soll nach wie vor bei der Beleihung so vorsichtig verfahren, wie wenn eine Bürgschaft nicht vorläge. Daraus erklärt sich, daß die Bürgschaft nur als gewöhnliche Bürgschaft übernommen werden soll, nicht dagegen als selbstschuldnerische Bürgschaft.

b) Reichsbaudarlehen.

Sollten die Reichsbürgschaften nur die Sicherstellung der II. Hypothek bewerkstelligen, so entschloß sich die damalige Reichsregierung 1932 zur direkten Hergabe von Mitteln für den Eigenheimbau. Diese Mittel sollten an 1. und 2. Stelle gegeben werden. Es erfolgte also eine Berücksichtigung solcher Bauherren, die besonders viel Eigenkapital besaßen; Vorschrift war, daß mindestens 30% der

Gesamtbaukosten an Eigenkapital vorhanden waren. Damit sollte vor allem auch der Arbeitsbeschaffung gedient werden. Für diese Aktion waren im Haushaltsplan 20 Millionen Mark angesetzt. Nachdem die Einrichtung in weiten Kreisen bekannt war, wurde sehr stark Gebrauch davon gemacht, wie aus nachstehender Tabelle[5] der Bewilligungsbescheide hervorgeht:

bis	30. April	1933:	3597 Bescheide	über	6,04 Mill.
„	31. Mai	1933:	4935 „	„	8,44 „
„	26. Juni	1933:	5842 „	„	10,11 „
„	31. Juli	1933:	7110 „	„	11,37 „
„	31. August	1933:	8525 „	„	14,78 „

In gewisser Weise ist das Reichsbaudarlehn eine Ergänzung der Reichsbürgschaft. Die Reichsbürgschaft kommt im allgemeinen nur für größere Objekte in Frage. Gerade aber beim Eigenheimbau war und ist es schwierig, Klein- und Kleinsthypotheken zu bekommen. Selbst wenn ein Eigenkapital von 30% vorhanden ist, so fehlt doch die Kapitalausfüllung zwischen der I. Hypothek und dem Eigenkapital. Diese Lücke füllte das Reichsbaudarlehn aus. Günstig ist vor allem der niedrige Zinsfuß, der nur 3 oder 4% beträgt, zu dem noch eine Amortisation von 1% hinzukommt.

Die Höhe des Reichsbaudarlehns betrug RM. 1 500,—; in besonderen Fällen — bei Kriegsbeschädigten und Kinderreichen — konnte ein Zusatzdarlehn von RM. 500,— beantragt werden. Wurde eine zweite Wohnung eingebaut (Einliegerwohnung), so durfte das Reichsbaudarlehn um RM. 1 000,— erhöht werden, so daß der durchschnittliche Höchstsatz RM. 2 500,— betrug. Eine Begrenzung war hinsichtlich der Herstellungskosten gegeben. Die Baukosten einschließlich der Nebenkosten — jedoch ohne Grund und Boden — sollten RM. 8 000,— nicht übersteigen, nur in besonders gelagerten Fällen wurde eine Ueberschreitung um höchstens RM. 2 000,— zugelassen. Bei Einbau einer zweiten Wohnung beträgt die Höchstgrenze für die Gewährung eines Reichsbaudarlehens RM. 12 000,—.

Die Finanzierung im Durchschnittsfalle sieht also wie folgt aus:

Beispiel 1:

Gesamtes Bauvorhaben		RM 10 000,—
Baukosten	RM 8 000	
Grundstück (bereits bezahlt)	„ 2 000	„ 10 000,—
Finanzierung:		
I. Hypothek		
40% vom Bau- und Bodenwert		RM 4 000,—
Zinssatz 5½% + 1% Tilgung		
Reichsbaudarlehn		„ 1 500,—
Zinssatz 4½% + 1% Tilgung		
Eigenkapital		„ 2 500,—
Grundstück		„ 2 000,—

7) Handbücherei des Wohnungswesens Heft 3 Reichsbaudarlehn für Eigenheime von Dr. J. Fischer.

In der Annahme, daß der Kapitalbetrag von RM. 2 500,— nicht von Bekannten oder Verwandten entliehen ist, ergibt sich eine monatliche Belastung für Verzinsung und Tilgung von RM. 28,33. Waren die RM. 2 500,— jedoch geliehen, so ergibt sich bei einem Zinssatz von 5% eine weitere Belastung von ca. 10,— RM., so daß bei ca. 39,— RM. die Belastung nicht zu hoch erscheint.

Beispiel 2:
(mit Einliegerwohnung)

Gesamtes Bauvorhaben		RM 15 000,—
Baukosten einschl. Nebenkosten	RM 12 000	
Grundstück (bereits bezahlt)	„ 3 000	„ 15 000,—
Finanzierung:		
I. Hypothek: 40%		RM 6 000,—
Reichsbaudarlehn		„ 2 500,—
Eigenkapital		„ 2 000,—
Unternehmerdarlehn		„ 1 500,—

Bei Zugrundelegung eines Zinssatzes von 5½% + 1% Tilgung für die I. Hypothek, 4½% + 1% Tilgung für das Reichsbaudarlehn und 6% für das Unternehmerdarlehn beläuft sich die monatliche Belastung auf ca. RM. 52,—.

Der Mietzins für die Einliegerwohnung beträgt mindestens RM. 35,—, so daß der Bauherr selbst noch eine Belastung von RM. 17,— zu tragen hat, die im Verhältnis zum Beispiel 1 viel günstiger ist. Aus diesem Grunde bevorzugen die Geldgeber der I. Hypothek auch solche Objekte, die mit einer Einliegerwohnung ausgestattet sind.

Im September 1933 waren die im Haushaltsplan bereitgestellten Mittel schon vergriffen, so daß im September 1933 für den zweiten Bauabschnitt nochmals 20 Millionen Mark bereitgestellt wurden, allerdings nicht aus Haushaltsmitteln, sondern in Arbeitsschatzanweisungen, die von 1934—1938 in fünf gleichen Jahresabschnitten eingelöst werden. Die Vorfinanzierung auf Wechselgrundlage erfolgt durch die Bau- und Bodenbank. Die Kosten derselben trägt jedoch nicht der Darlehnsnehmer, sondern das Reich.

Auch hier war die Nachfrage so stark, daß Ende Februar 1934 die Reichsbaudarlehn größtenteils verausgabt waren, so daß ein großer Teil der Antragsteller abschlägig beschieden werden mußte. Die Auszahlung der bewilligten Darlehn erfolgt erst nach Fertigstellung des Bauvorhabens, jedoch ist die Bau- und Bodenbank bereit, die Zwischenfinanzierung vorzunehmen. Das geschieht in den meisten Fällen auf Wechselbasis und ist der Bau- und Bodenbank deshalb möglich, weil sie nach zehnjährigen Bemühungen den Bauwechsel reichsbankfähig gemacht hat.

Die 47 Millionen Mark sind wie folgt verteilt worden:

Bis 31. 12. 1933 waren 14 000 Reichsbaudarlehn über 24,3 Millionen Mark bewilligt, fertiggestellt 4600 Eigenheime. Dabei ist

zu bedenken, daß bei der Bewilligung selbst der Bau noch nicht in Angriff genommen ist, so daß bei einer Gesamthöhe von 47 Millionen Mark für Reichsbaudarlehn etwa 25—30 000 Eigenheime errichtet werden können. Aufschlußreich über das Reichsbaudarlehn — besonders über die Kreditgeber und die Kreditnehmer — ist ein Artikel von Dr. Ohlmer.[6]) Nach dessen Angaben sind mit den bereitgestellten 47 Millionen Mark etwa 27 000 Eigenheime finanziert worden. Im 1. Bauabschnitt 20 Mill. Mark Haushaltsmittel, im 2. Bauabschnitt 20 Mill. Mark, beschafft durch Wechsel (abgelöst 1934—38 durch Haushaltsmittel) Dazu kommen noch 7 Millionen Mark von der Reichsanstalt für Arbeitsvermittlung und Arbeitslosenversicherung. Wichtig ist vor allen Dingen, daß Dr. Ohlmer auf die „besondere Krisenfestigkeit der Eigenheimobjekte" hinweist.

In nachstehender Tabelle (siehe folgende Seite) ist eine Aufgliederung der Fremdgeldgeber enthalten. Sie bezieht sich auf rd. 16 000 Eigenheime, für die Reichsbaudarlehn in Höhe von 28 Mill. Mark gewährt wurden. Der freie Kapitalmarkt hat hierzu eine Summe von rd. 47,2 Millionen Mark aufgebracht. Von den Bauherren selbst wurden — ohne Berücksichtigung des Grundstückswerts — ca. 50 bis 55 Millionen Mark aufgebracht. Somit ist der Zweck der Aktion, möglichst viel privates Kapital für den Baumarkt mobil zu machen, vollständig erreicht worden.

In der Tabelle überrascht vor allen Dingen die starke Beteiligung der privaten Geldgeber an der Finanzierung. Von den gesamten I. Hypotheken in Höhe von 44 Millionen Mark haben sie über 1/3 gegeben.

An zweiter Stelle stehen die Sparkassen mit ca. 10 Millionen; es folgt die Preußische Landespfandbriefanstalt mit ca. 5 Millionen und die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte mit 2,8 Millionen Mark. Die privaten Hypothekenbanken sind mit 1 Million beteiligt; bei ihnen ist die Beteiligung nicht einmal so hoch wie bei den Bausparkassen, die an ersten Hypotheken 1,34 Millionen gaben.

Gerade für die Eigenheimfinanzierung sind die angegebenen Zahlen besonders aufschlußreich.

Während vom organisierten Realkredit die Hypothekenbanken für den gesamten Wohnungsbau mit 31,7% beteiligt sind, beträgt die Beteiligung beim Eigenheimbau, der mit Hilfe der Reichsbaudarlehn finanziert wurde, nur 2—3%. Hieraus ergibt sich also, was auch schon eingangs gesagt wurde, daß für die Eigenheimfinanzierung die Hypothekenbanken nicht im entferntesten dieselbe Bedeutung haben wie für den sonstigen Wohnungsbau. Durch sie erfolgt vor allem die Finanzierung größerer Objekte.

Für den Eigenheimbau sind die wichtigsten Geldgeber folgende:

1. Sparkassen,
2. private und öffentliche Versicherungsunternehmen,

6) Oktoberheft 1934: Die Wohnung.

3. Reichsversicherungsanstalt für Angestellte,
4. Bausparkassen.

Uebersicht über die Herkunft der Fremdgelder

Kreditgeber	Bauabschnitt	I. Hypothek	
		Betrag RM	Fälle
Private Geldgeber	I	9 992 600	3 506
	II	5 208 800	1 710
	insgesamt	15 201 400	5 216
Sparkassen	I	4 661 300	1 677
	II	5 458 400	1 749
	insgesamt	10 119 700	3 426
Bausparkassen	I	670 800	175
	II	671 000	166
	insgesamt	1 341 800	341
Preußische Landespfandbriefanstalt zusammen mit „Heimstätten"	I	2 922 100	1 174
	II	2 168 300	734
	insgesamt	5 090 400	1 908
Sonstige öffentlich-rechtliche Kreditanstalten	I	1 265 200	388
	II	785 300	222
	insgesamt	2 050 500	610
Private Hypothekenbanken	I	584 000	185
	II	428 200	127
	insgesamt	1 012 200	312
Reichsversicherungsanstalt für Angestellte	I	2 123 900	275
	II	722 900	164
	insgesamt	2 846 800	439
Sonstige private und öffentliche Versicherungsunternehmen	I	1 479 800	410
	II	2 099 500	535
	insgesamt	3 579 300	945
Sonstige Hypotheken	I	1 262 600	457
	II	1 555 700	630
	insgesamt	2 818 300	1 087
Insgesamt	I	24 962 300	8 247
	II	19 098 100	6 037
		44 060 400	14 284

An der Hergabe II. Hypotheken sind die Bausparkassen nur in ganz geringem Maße beteiligt; während die Summe für I. Hypotheken 1,34 Millionen beträgt, sind an II. Hypotheken nur RM. 84 000 gegeben worden.

Die geographische Verteilung der Reichsbaudarlehn ergibt eine starke Berücksichtigung des flachen Landes:

Gemeinden mit Einwohnern	Prozentanteil an der gesamten Stellenzahl	
	I. Bauabschnitt	II. Bauabschnitt
bis 2000	30,9 v. H.	35,7 v. H.
2001—5000	11,6 v. H.	14,9 v. H.
5001—20000	15,3 v. H.	16,8 v. H.
20001—100000	12,6 v. H.	12,4 v. H.
über 100000	19,6 v. H.	20,2 v H
	100,0 v. H.	100,0 v. H

Bei der berufsmäßigen Gliederung ergibt sich erfreulicherweise eine starke Beteiligung der Arbeiter und Handwerker. Sie zeigt weiterhin eine Beteiligung fast aller Volksschichten:

Berufsgruppen	Zahl	v. H.
Angestellte	717	7,2
Arbeiter	3111	31,1
Beamte	1574	15,7
Frauen	956	9,6
Handwerker	2243	22,4
Selbständige	974	9,7
Sonstige	425	4,3
zusammen	10000	100,0

Abschließend ist zu sagen, daß die Aktion des Reiches durchaus von Erfolg begleitet war, da eine Mobilmachung des privaten Kapitals in weitestem Umfange erfolgte. Auf der andern Seite zeigte sie aber auch, daß ein starker Kapitalbedarf für die Ausfüllung des Kapitalfehlraumes zwischen 40—70% vorhanden ist.

Da nach den Aeußerungen maßgeblicher Stellen mit einer weiteren Kapitalbereitstellung des Reiches nicht zu rechnen ist, wäre es die Aufgabe der Bausparkassen, in die Lücke einzuspringen und durch Hergabe von II. Hypotheken zur Lösung des Problems beizutragen.

c) Direkte oder indirekte Staatshilfe.

In der Reichsbürgschaft und im Reichsbaudarlehn haben wir zwei Mittel des Staates zur Förderung des Wohnungsbaues; es ist deshalb wichtig, die Auswirkungen zu untersuchen und gegeneinander abzuwägen. Die Inanspruchnahme beider Mittel in starkem Maße stellt nun die Tatsache fest, daß die Wohnungsfinanzierung noch auf große Schwierigkeiten stößt und die Privatwirtschaft bisher nicht in der Lage war, die nötigen Mittel hierfür bereitzustellen. Gegenüber der Hauszinssteueraera hat natürlich die private Wohnbautätigkeit stark zugenommen. (Siehe Statistik auf S. 17 der Denkschrift der Bau- und Bodenbank).

Wichtig für die Frage, ob eine direkte Bereitstellung von Mitteln einer bloßen Bürgschaft vorzuziehen ist, sind zwei Berichte.[7]) Der eine stammt von Dr. Rusch und behandelt die Staats-

7) Siedlung und Wirtschaft: Heft 1 und 2 Jahrgang 1934.

bürgschaft in Sachsen, die andere von Dr. Breitmeyer, der den Aufbau des nachstelligen Realkredits in Württemberg darstellt.

In Sachsen wurde durch Gesetz vom 12. 4. 1933 die sächsische Regierung ermächtigt, Bürgschaften für II. Hypotheken zu übernehmen. Zur Deckung etwaiger Verluste wurde ein Bürgschaftssicherungsstock gebildet mit der Maßgabe, daß die Bürgschaften bis zum zehnfachen Betrag des Darlehnsstocks bewilligt werden können. Der Bürgschaftsstock selbst wurde gebildet aus restlichen Hauszinssteuermitteln, die dem Wohnungsbau zur Verfügung standen. Mit kleinen Abänderungen ist das Verfahren sonst das gleiche wie bei der Reichsbürgschaft. So wird das zweitstellige Darlehn bis zu 70% (statt 35% der Reichsbürgschaft) der Gesamtbaukosten gewährt. Wichtig ist, daß anders wie bei der Reichsbürgschaft. auch für Einfamilienhäuser Bürgschaftsanträge gestellt werden können. Wie die Reichsbürgschaft ist sie auch eine Ausfallbürgschaft, wird jedoch eine selbstschuldnerische Bürgschaft verlangt, so wird auch eine solche übernommen. In der Praxis ergaben sich dieselben Schwierigkeiten, wie sie auch bei der Reichsbürgschaft bestehen, nämlich die, mit Hilfe der Bürgschaft einen Geldgeber zu finden, was weitaus schwieriger ist, wie es den Anschein hat. Die Lösung wurde dadurch gefunden, daß die Kommunalbank für Sachsen einen größeren Betrag für den zweitstelligen Hypothekenkredit zur Verfügung stellte.

Der Bürgschaftsbetrag beläuft sich Ende 1933 auf 2,1 Millionen Mark. Da ein Bürgschaftssicherungsstock von Mark 500 000 zur Verfügung stand, war der Betrag bei weitem nicht ausgenutzt.

Von Bedeutung ist die gesamte Finanzierung:

Die I. Hypotheken betrugen	2,7 Millionen
Bürgschaftshypotheken	2,1 „
Eigenkapital	2,3 „
	7,1 Millionen

Die Geldgeber der I. Hypotheken setzen sich wie folgt zusammen:

Banken	22%
Sparkassen	26%
Versicherungen und Private	52%

Geldgeber der II. Hypotheken sind;

Banken: (hauptsächlich die schon genannte Kommunalbank)	80%
Sparkassen:	8%

Wichtig ist weiterhin, daß die Zinsen der II. Hypotheken nicht viel höher waren, als bei der I. Hypothek. Der Zinssatz bewegt sich zwischen 5—6%.

Abschließend schreibt Dr. Rusch folgendes: „Heute hat sich die sächsische Bauwirtschaft nach den im Jahre 1933 auf diesem Gebiet gemachten Erfahrungen bereits derartig mit dieser Maß-

nahme vertraut gemacht, daß sie schlechterdings nicht mehr wegzudenken ist."

Lösungsversuche zum Problem der II. Hypothek in Württemberg.

Von anderer Seite sind die Versuche, die man in Württemberg zur Lösung des nachstelligen Realkredits gemacht hat. Auch hier hatte man zuerst versucht, die Lösung des Problems der II. Hypotheken mit Hilfe eines Wohnungsbürgschaftsgesetzes durchzuführen. Dieser Lösungsversuch scheiterte, da man — ähnlich wie bei der Reichsbürgschaft — nicht genügend Geldgeber für die Hergabe von Kapitalien für die nachstellige Hypothek fand.

Die „Württembergische Landeskreditanstalt"[8]) wurde 1924 gegründet mit einem Grundkapital von 3 Millionen, das inzwischen auf 60 Millionen zuzüglich eines Reservefonds von 12 Millionen Mark erhöht wurde.

Die Aufgabe bestand in Bürgschaftsübernahme und Darlehnsgewährung für die II. Hypothek, die bei 80 höchstens 90% auslaufen sollte. Bei der Bürgschaftsgewährung wie auch bei der Darlehnshingabe haftet den Geldgebern gegenüber der Staat; dieser hat jedoch die Hälfte des Risikos den Gemeinden aufgebürdet, wenn sie der Bürgschaftsübernahme oder der Darlehnsgewährung zugestimmt haben. Diese Risikoverlagerung ist für den Staat sehr vorteilhaft, weil er nur für die Hälfte des Ausfalls einstehen muß, zum andern, weil die Gemeinden die örtlichen Verhältnisse am besten kennen und die Kreditwürdigkeit des Darlehnssuchenden am ehesten beurteilen können.

Die Frage — die auch Dr. Breitmeyer aufwirft — ist die, ob die Gemeinden bei ihrer schwerigen finanziellen Lage dazu überhaupt imstande sind. Leider werden über den Hypothekenausfall keine genauen Angaben gemacht; es heißt nur, daß sich „die Verluste an nachstelligen Wohnungsbauhypotheken in ganz mäßigen Grenzen gehalten haben".

Die unmittelbare Darlehnshergabe erfolgt in der Weise, daß das Darlehn zu einem Teil aus zinslosen Steuermitteln bestand, und zu einem anderen Teil aus Anleihemitteln, deren Zinsfuß damals 8% betrug. Der Gesamtdurchschnittszinsfuß betrug 5%, heute 4%. Die Mittelbeschaffung erfolgt durch Schuldscheinanleihen und seit 1927 fast ausnahmslos durch Ausgabe von Pfandbriefen und Schuldverschreibungen in Höhe von 52,5 Millionen Mark.

Ueber die Beleihungstätigkeit gibt die Tabelle auf der folgenden Seite eine Uebersicht.

Aus dem Stammvermögen wurden also 80 Millionen Mark Darlehn gegeben und 110 Millionen aus Anleihemitteln. Nicht unbedenklich ist hierbei, daß bei den aus dem Stammvermögen gegebenen

8) Siehe Dr. Breitmeyer „Der Aufbau des nachstelligen Realkredits in Württemberg". Siedlung und Wirtschaft. Heft 2. 1934.

Darlehn in Höhe von 80 Millionen Mark es sich um solche handelt, die zinslos gegeben worden sind. Ab 1932 sind keine Darlehn mehr gewährt worden. Bei einer Weitergewährung von Darlehn würde also die Frage aufzuwerfen sein, ob bei der angespannten Finanzlage der Gemeinden und des Staates eine Anlage von Steuermitteln ohne Zinsberechnung verantwortet werden kann.

	Darlehen Mill. RM.	Wohnungen	Anleihen Mill. RM.
1924	13,3	4 700	6,6
1925	22	7 100	15
1926	38,5	8 900	27
1927	37,5	10 709	23
1928	22,5	7 700	8,6
1929	25,8	8 800	10,5
1930	25,1	9 300	14,6
1931	9,3	4 000	3
	194,0	61 200	108,3

Wie schon erwähnt, übernahm die Landeskreditanstalt — neben der direkten Darlehnshingabe — auch die Bürgschaft für II. Hypotheken. Hiervon wurde jedoch wenig Gebrauch gemacht, denn gegenüber der Darlehnshingabe von ca. 190 Millionen Mark betrug die Bürgschaftsübernahme nur ca. 6½ Millionen Mark. Die Ursachen werden einmal sicherlich darin beruhen, daß man, wenn man die Wahl zwischen Bürgschaft und direkter Darlehnsgewährung hat, die letztere vorziehen wird, vor allem deshalb, weil die Beschaffung von Kapital mittels Bürgschaft umständlicher und schwieriger ist.

Zum andern wird es darin liegen — wie auch Dr. Breitmeyer ausführt — daß die Geldgeber ihr Geld lieber in I. als in II. Hypotheken anlegen, vor allem, so lange die Nachfrage an I. Hypotheken noch so stark ist wie heute. Wenn man die Vorkriegszeit zum Vergleich heranzieht, wo immerhin 8 Milliarden Mark an nachstelligen Hypotheken ausgeliehen worden sind, so darf man nicht vergessen, daß damals Kapital in viel reichlicherem Maße vorhanden war als heute, und daß vor allem der Anreiz zur Gewährung nachstelliger Hypothekarkredite in dem höheren Zinssatz gegenüber der I. Hypotheken lag. Gerade heute, wo der Zinssatz für die I. Hypotheken im Durchschnitt auf 6 gegenüber 4½% in Friedenszeiten liegt, soll aber eine Erhöhung des Zinssatzes auf jeden Fall vermieden werden. Unter diesen Umständen ist es verständlich, wenn trotz der gewährten Bürgschaft die Beschaffung von Mitteln auf Schwierigkeiten stößt.

Am Schluß seines Artikels kommt Dr. Breitmeyer zu der Feststellung, „daß die Frage der II. Hypotheken auf die Dauer im wesentlichen nicht mit Hilfe der Bürgschaft, sondern über die unmittelbare Kapitalbeschaffung zu lösen ist."

Die in beiden Artikeln geäußerten Ansichten sind für die Lösung des Problems wichtiger als die zahlreichen in der einschlägigen Literatur aufgetauchten Lösungsvorschläge, und zwar deshalb, weil sie aus den praktischen Erfahrungen stammen.

Ehe noch das Für und Wider beider Ansichten abgewogen wird, soll hier noch ein anderer Vorschlag dargestellt werden, der vom Reichsstand des deutschen Handwerks ausgeht und der vor kurzem der Oeffentlichkeit mitgeteilt wurde. Für die Lösung wurden folgende Grundsätze aufgestellt:

1. Die Lösung des Problems der zweiten Hypothek darf nicht von der Bürgschaftsseite angepackt, sondern muß von der Kapitalseite aus gelöst werden.
2. Das Reich muß zur privatwirtschaftlichen Lösung des Problems der zweiten Hypothek eine Hilfsstellung geben, ohne daß das Reich in unübersehbarem Umfang finanzielle Verpflichtungen eingeht. Demnach muß diese Verpflichtung begrenzt sein.
3. Die Hilfsmittel des Reiches müssen revoltieren, d. h. müssen dauernd zur Neubildung von Geldern für zweite Hypotheken zur Verfügung stehen.
4. Das Risiko des Reiches muß auf wenige Jahre beschränkt sein.
5. Die endgültige Mittelbeschaffung muß durch die Gemeinschaft der Hypothekenschuldner erfolgen.
6. Das Risiko der zweiten Hypothek muß nach kurzer Hilfsstellung dem Reich abgenommen werden.
7. Das Risiko der ersten Hypothek (Zinszahlung und Fristenlauf) muß privatwirtschaftlich getragen werden.

Die praktische Verwirklichung soll mittels des Bausparwesens durchgeführt werden. Die Kapitalaufbringung selbst soll also bis zu 60% durch den Eigenheimerbauer geschehen, und zwar derart, daß er auf die gesamte Bausumme — evtl. einschließlich Grundstück — 20% direkt in bar einzahlt, dann monatlich bestimmte Sparraten leistet, bis er aus dem Zuteilungsstock der Bausparkasse zugeteilt wird. Die restlichen 40% der Gesamtfinanzierungssumme sollen erststellig als Fremdgeldhypotheken aufgenommen werden. Die Aufgabe des Hilfsinstituts soll es nun sein, die zwischen 40 und 80% liegende Summe solange vorzufinanzieren, bis der Bausparvertrag zugeteilt wird, und zwar zu dem üblichen Zinssatz zwischen 5½ und 6½%. Da die Zuteilung der Bausparverträge mit Fremdgeldeinschaltung in 1—1½ Jahren erfolgt, würde der vorfinanzierte Betrag in dieser Zeit wieder zurückfließen und könnte aufs Neue für ein anderes Bauvorhaben eingesetzt werden.

In der Denkschrift ist folgende Berechnung aufgestellt worden: „Würde z. B. ein jährliches Bauprogramm von 15 625 Eigenheimen zu je RM. 8 000,— Bau- und Bodenkosten durchgeführt, so würden im Laufe von 16 Jahren 250 000 Eigenheime errichtet werden mit einer Bausumme von 2 Milliarden Mark."

Die Hilfsstellung des Reiches für die II. Hypotheken würde folgende Summen erfordern:

Nach	2	Jahren	ca. 60	Mill. ℳ
„	4	„	„ 107	„
„	6	„	„ 140	„
„	8	„	„ 160	„
„	10	„	„ 163	„

Der in Anspruch genommene Betrag würde dann wieder absinken und nach weiteren 8 Jahren würde durch das Rückfließen der Gelder aus zugeteilten Bausparverträgen der gesamte zur Vorfinanzierung notwendige Kredit abgelöst sein.

Ergebnisse.

Bei einem Ueberblick über die vorhandene Literatur und die Vorschläge, die zur Lösung des Problems der II. Hypothek gemacht wurden, schälen sich drei Kreise heraus, die zur Lösung führen können und die vor allen anderen theoretischen Abhandlungen den Vorzug haben, daß sie in der Praxis ausgewertet wurden. Es sind das:

1. Sicherung der II. Hypotheken durch Staats- oder Reichsbürgschaft,
2. Direkte Kapitalgewährung,
3. Bausparkassen.

Zu 1): In Kürze wird die neue Verordnung des Reichsarbeitsministers erscheinen, in der angeordnet wird, daß die Reichsbürgschaft auch für Einzelobjekte gewährt wird. Die Bestimmung, daß bisher nur dann dieselbe gewährt wurde, wenn für wenigstens vier Bauvorhaben ein Träger vorhanden ist, wirkte auf den Eigenheimbau direkt drosselnd. Das ergibt sich, wenn man sich die Zahlen über die Reichsbürgschaft ansieht. Bis zum 22. 9. 34 entfielen von der übernommenen Bürgschaft von 42 Millionen Mark für Wohnungsneubauten ca. 9 Millionen Mark auf 2286 Einzelhäuser. Es wurde mit einer Summe von RM. 4000.— pro Einzelhaus gerechnet. Also entfielen von der gesamten übernommenen Bürgschaft nur ca. 1/5 auf den Eigenheimbau. Durch die neue Verordnung wird gerade der Eigenheimbau sehr gefördert werden, vor allem werden durch die Verordnung der Sparkassen und die Sozialversicherungsträger die Möglichkeit haben, eine Beleihung im Rahmen der Reichsbürgschaft vorzunehmen, also bis zur Höchstgrenze von 75%. Aber hier wird sich gleich aufs Neue zeigen, daß die Sicherung der II. Hypotheken nicht zur Lösung des Problems führt. Bei den Sparkassen und den Sozialversicherungsinstituten ist die Nachfrage nach I. Hypotheken schon jetzt sehr groß und trotz der Erhöhung der Spareinlagen von Monat zu Monat mußten sehr viele Sparkassen die Ausleihungen einstellen, weil die zur Anlage langfristiger Kredite bestimmten Einlagen verausgabt waren. Dazu kommt, daß viele Sparkassen noch Akzeptverbindlichkeiten

aus der Krisenzeit 1931 haben, die zuerst abgegolten werden müssen, bevor die Spareinlagen langfristig gegeben werden. Außerdem geben die Sparkassen Hypotheken nur an langjährige Sparer, die einen bestimmten Prozentsatz des gewünschten Darlehns angespart haben müssen. Wird jetzt statt der 40%igen Beleihung eine solche von 75% oder auch nur von 70% durchgeführt, so wirkt sich das derart aus, daß ein Darlehnssuchender soviel Kredit erhält wie früher zwei; die Hälfte der Darlehssuchenden fällt also aus. Und noch ein weiteres: Auch der Bestand an Spareinlagen vermindert sich, denn der Sparer hebt sein Eigenkapital ja zur Durchführung seines Bauvorhabens ab. An einem Beispiel läßt sich das sehr gut zeigen: Ein Baulustiger hat ein bereits bezahltes Grundstück und auf der Sparkasse ein Sparguthaben von RM. 3 000. Er will auf seinem Grundstück ein Eigenheim errichten, das mit Nebenkosten RM. 10 000,— kostet. Gibt die Sparkasse jetzt unter Reichsbürgschaft ein Hypothekendarlehen von 70% = RM. 7 000,—, so ist die volle Finanzierung gesichert, denn die restlichen RM. 3 000 kann der Bauherr von seinem Sparguthaben abheben. Da die Sparkasse — wie schon erwähnt — nur an Sparer Hypothekendarlehn gibt, so bedeutet das in der Praxis, daß bei jedem bewilligten Hypothekengesuch sich die Sparguthaben der Sparkasse vermindern. Verlangt die Sparkasse bei Hingabe eines Hypothekendarlehns ein Eigenkapital von 25%, wirkt sich das so aus, daß bei einem Kontingent von 1 Million Mark gleichzeitig RM. 250 000,— Spargelder abgehoben werden. Dieser zwangsläufige Kapitalabfluß — erhöhte Hypothekenausleihung = erhöhter Spargelderabfluß — zwingt zu einer bestimmten Begrenzung der Hypothekenausleihungen. Wenn diese zwangsläufige Entwicklung auch bei den Sozialversicherungsträgern nicht eintritt, so ergibt die erhöhte Darlehnshingabe doch folgende Wirkung: Die an Versicherungsbeiträgen hereinfließenden Gelder müssen in erhöhtem Maße zur direkten Kapitalausleihung verwandt werden. Verzichtet man auf diese direkte Kapitalausleihung nicht oder schränkt man sie nicht wenigstens in starkem Maße ein, so ist eine Anlage von Vermögenswerten in Pfandbriefen noch mehr erschwert als bisher. So wird sich die Erweiterung der Reichsbürgschaft bei den Sparkassen und Sozialversicherungsträgern auswirken. Ihr Umfang kann also nur ein begrenzter sein.

Da die Pfandbriefanstalten für die Hypothekenhergabe augenblicklich wegen des niedrigen Kurses nicht in Frage kommen, bleiben nur noch die privaten Versicherungsträger übrig. Es war bisher schon schwierig, unter Reichsbürgschaft Beleihungen bis zur Höchstgrenze durchzuführen. Durch die neue Verordnung wird keine Aenderung eintreten und einen Druck kann man nicht ausüben; das liegt auch gar nicht in der Absicht des Gesetzgebers. Bei den Sozialversicherungsträgern und Sparkassen ist das etwas anderes, weil es sich hier um öffentliche Körperschaften handelt.

Solange ein starker Bedarf an erststelligen Hypotheken vorhanden ist, werden die privaten Geldgeber diese Beleihung vorziehen.

Man wird also wohl nicht fehlgehen, wenn man abschließend sagt, daß mit der Reichsbürgschaft das Finanzierungsproblem des Eigenheimbaues und des gesamten Wohnungsbaues augenblicklich nicht gelöst werden kann. Bis Anfang März 1934 wurden 31 Anträge in Höhe von 12.5 Millionen Mark bewilligt, erstellt wurden damit 1080 Eigenheime und 3387 Mietswohnungen. Ab März 1934 bis Mitte Oktober 1934 wurden 258 Anträge über 24,6 Millionen Mark bewilligt. Es wurden davon 3009 Eigenheime und 6671 Mietswohnungen erstellt. Wenn — gemessen am Umfang der gesamten deutschen Bauwirtschaft — die verbürgte 1b-Hypothekensumme[9]) nicht sehr groß ist, so liegt das nicht etwa an Bearbeitungsmängeln (lange Antragsdauer, Umständlichkeit des Verfahrens usw.), wie das sehr oft behauptet wird, sondern es hat seinen Grund in der Kapitalknappheit der deutschen Wirtschaft. Solange ein kaum gedeckter Bedarf an I. Hypotheken vorhanden ist, besteht natürlich bei den Geldgebern eine Abneigung gegen Finanzierung bis zu 75% des Bauvorhabens. Sollte bei der fortschreitenden Wiederbelebung der deutschen Wirtschaft und der damit verbundenen Kapitalbildung eine Verflüssigung des Kapitalmarktes eintreten, so ist die Reichsbürgschaft sehr wohl eine Lösungsmöglichkeit des Problems der II. Hypotheken. Solange das nicht der Fall ist, wird eine direkte Kapitalbeschaffung notwendig sein.

Zu 2) Außer der Bürgschaftssicherung bleibt noch der Weg der direkten Kapitalbeschaffung durch die öffentliche Hand übrig. Es ist schon darauf hingewiesen worden, daß seit der Stabilisierung bis 1931 die Frage der II. Hypotheken durch die Hauszinssteuerhypotheken gelöst wurde. Noch 1930 wurden von 100 errichteten Neubauwohnungen 92 mit Unterstützung aus öffentlichen Mitteln finanzier.[10])

Dabei darf nicht außer acht gelassen werden, daß die dem Wohnungsbau aus öffenlichen Mitteln zufließende Summe 1930 nur noch 1050 Millionen Mark betrug, gegenüber 1624 Millionen Mark im Jahre 1927.

Uebersicht über die dem Wohnungsbau zugeführten Mittel in Millionen Mark[11])

	Private	Oeffentliche	Zusammen
1924	466	634	1100
1925	518	1032	1550
1926	824	1576	2400
1927	1126	1624	2750
1928	2020	1330	3550

9) Zwischen 40 und 70% der Beleihungssumme

10) Siehe Denkschrift Deutsche Bau- und Bodenbank: Die Entwicklung der deutschen Bauwirtschaft, S. 40.

	Priv. Mittel	Oeffentl. Mittel	Zusammen
1929	1560	1290	2850
1930	1585	1050	2635
1931	850	500	1350
1932	550	150	700
1933	600	200	800

Von 100 Neubauwohnungen wurden errichtet mit Unterstützung aus öffentlichen Mitteln:

1930	92%
1931	90%
1932	71%
1833	48%

Eine derartige Unterstützung des Wohnungsbaues durch öffentliche Mittel ist in Zukunft nicht mehr zu erwarten und auch garnicht möglich. Es ist schon darauf hingewiesen worden, daß bei der starken finanziellen Anspannung des Staates die Finanzierung des Wohnungsbaues aus privaten Mitteln erfolgen muß. Oeffentliche Mittel sollen nur zu Zwecken der Siedlung in Anspruch gegenommen werden.[12]) Sollte der nachstellige Realkredit von Seiten des Reiches finanziert werden, so würden schätzungsweise folgende Summen notwendig sein. Legt man eine jährliche Ziffer von 15 000 Eigenheimen zugrunde, so ergibt sich, wenn man für Bau- und Bodenkosten RM. 10 000,— ansetzt, folgende Summenaufteilung:

I. Hypothek	40%	RM 4 000,—
II. Hypothek	30%	„ 3 000,—
Eigenkapital	30%	„ 3 000,—
		RM 10 000,—

In der Annahme, daß die I. Hypotheken von privaten Geldgebern beschafft werden könnten, hätte die öffentliche Hand für 15 000 Eigenheime 45 Millionen Mark jährlich aufzubringen. Selbst wenn man für die II. Hypotheken einen Tilgungssatz von 2% in Anschlag bringt, ergibt sich, daß bei der heutigen finanziellen Anspannung der öffentlichen Hand eine solche Belastung nicht zuzumuten ist. Es wurde schon erwähnt, daß beim Eigenheimbau die persönlichen Verhältnisse des Bauherrn überprüft werden müssen, und daß eine Beleihung über 40% zu vertreten ist; denn gerade die nachstellige Hypothek ist in erster Linie Personalkredit und dann erst Realkredit. Eine wirkliche Ueberprüfung der persönlichen Verhältnisse des Bauherrn ist nur bei den örtlichen Stellen möglich. Das hat bei der Uebernahme der Staatsbürgschaft in Sachsen dahin geführt, daß man die Bürgschaftsverpflichtung zur Hälfte vom Staat auf die betreffende Gemeinde abschob, die vor Gewährung der Bürgschaft zustimmen oder ablehnen konnte. Den gleichen

11) Denkschrift Deutsche Bau- und Bodenbank S. 57.
12) Siehe Seite 32.

Weg mußte man beschreiten, falls der Staat selbst als Geldgeber der II. Hypothek auftreten würde. Aus den oben erwähnten Gründen wird der öffenlichen Hand eine derartige Kapitalaufbringung nicht möglich sein, so daß auf weitere Untersuchungen hier verzichtet werden kann.

Bausparkassen.

Die Lösung des Problems der II. Hypothek ließe sich durch die Bausparkassen ermöglichen. Allerdings nicht für den gesamten nachstelligen Realkredit, sondern nur soweit er für den Eigenheimbau notwendig ist. Folgende Vorausetzungen wären dabei erforderlich:

1. Die I. Hypothek muß als Fremdgeldhypothek in den Rahmen des Bausparvertrages eingebaut werden, so daß der Bausparvertrag über die II. Hypothek läuft.
2. Zusammenarbeit der öffentlichen und privaten Bausparkassen.
3. Verbot von Neugründungen von Bausparkassen. Uebernahme nahme nicht leistungsfähiger Bausparkassen durch größere.
4. Aufhebung der Versicherungssteuer.
5. Vereinheitlichung der Tarife.
6. Die Ueberbrückung der Wartezeit durch Hilfsstellung der öffentlichen Hand.
7. Festsetzung einer Mindestwartezeit von 6 Monaten.
8. Herabsetzung der Tilgungsbeträge.
9. Scharfe Ueberprüfung der Bausparkassen durch das Reichsaufsichtsamt.

Zu 1): Die Aufnahme von Fremdgeld in den Bausparvertrag ist seit längerer Zeit Gegenstand vielfacher Erörterungen. Daß eine Lösung des Problems möglich ist, zeigt der schon angeführte Tarif der „Deutscher Bausparer" Akt.-Ges., der insofern noch eines Ausbaues bedarf, als der Bausparvertrag selbst über die gesamte Finanzierungsumme läuft und somit zu sehr hohen Tilgungsraten führt.

Zu 2: Notwendig ist weiterhin eine Zusammenarbeit mit den öffentlichen und privaten Bausparkassen, die sich bisher gegenseitig Konkurrenz machten. Bei der Einschaltung von Fremdgeld in den Bausparvertrag sind gerade öffentliche Bausparkassen besonders begünstigt, weil sie mit den Sparkassen zusammenarbeiten und so am leichtesten die Möglichkeit haben, die I. Hypothek in Höhe von 40% von der jeweiligen Sparkasse zu bekommen. Es ist deshalb schon der Plan aufgetaucht, die Bausparkassen in Deutschland so aufzuziehen, daß sie auch Spargelder annehmen. In England, dem Gründungsland der Barsparkassen ist das seit Anbeginn der Fall.[13]) Dort nehmen die Bausparkassen auch solche Sparer auf, die garnicht die Absicht haben, ein Eigenheim zu bauen, sondern nur ihre Ersparnisse günstig anlegen wollen. Es wurde deshalb auch bei uns diskutiert, ob eine solche Einrichtung den

13) Siehe Block: Bausparen.

Bausparkassen eine nennenswerte Hilfe bringen und zur Ueberbrückung der Wartezeit führen würde. Diese Einrichtnug würde sicherlich nicht im entfertesten den gewünschten Erfolg haben wie in England. Bei uns ist das Sparkassennetz überaus gut ausgebaut. Somit würde nur ein unnötiger Konkurrenzkampf der Bausparkassen gegen die Sparkassen entstehen, abgesehen davon, daß augenblicklich das Sparen bei den Bausparkassen nicht vorteilhaft ist, weil bei jedem Bausparvertrag eine Versicherungssteuer an das Reich abgeht, die bei einem Zinssatz von 5% sehr stark ins Gewicht fällt, da sie bei einem Vertragsabschluß von RM. 10 000,— RM. 43,— beträgt und mit den Tilgungsraten laufend gezahlt werden muß.

Zu 3): Ein Verbot von Neugründungen ist deshalb zu befürworten, weil wir in Deutschland eine genügende Anzahl von Bausparkassen besitzen und weil bei Neugründungen die Zahl der Gesamtsparer immer mehr zersplittert wird und zur Vermehrung der Wartezeit führen muß. Wohl ist bei jeder neugegründeten Bausparkasse die Wartezeit bei Tarifanlauf sehr gering. Je größer die Zahl der Bausparkassen ist, desto geringer kann jedoch nur der laufende Zuwachs an neuen Sparern sein. Das bedeutet für die nachkommenden Sparer, daß sie immer längere Wartefristen abwarten müssen und führt dahin, daß ein Teil der Sparer das Sparverhältnis auflöst, weil die Wartefrist zu lang ist und das Bausparwesen in Mißkredit gerät. Ebenso sollte angeordnet werden, daß der Sparerbestand nicht leistungsfähiger Bausparkassen auf solche überführt wird, deren Leistungsfähigkeit außer Zweifel steht. Damit wäre vor allen Dingen den Sparern gedient, die auf die Reklame nicht leistungsfähiger Bausparkassen hineingefallen sind und nun jahrelang warten müssen, ehe sie auf eine Zuteilung rechnen können.

Zu 4): Die Aufhebung der Versicherungssteuer wird seit Jahren von den Bausparkassen verlangt und es ist schwer einzusehen, warum das Reich nicht auf die Versicherungssteuer verzichtet, die im Jahr nur den Betrag von 57,60 Millionen Mark erbringt, den einzelnen Bausparer jedoch sehr schwer trifft, da er geradezu für sein Sparen bestraft wird.

Zu 5): Die Vereinheitlichung der Tarife ist notwendig, weil sie so vielfältig sind, daß auch der Fachmann erst nach genauem Durcharbeiten feststellen kann, ob der Tarif gut oder schlecht aufgebaut ist. Und gerade die spekulativen Gründungen, die nachher zusammenbrachen und dem Bauspargedanken so überaus schweren Schaden zufügten, lockten mit scheinbar günstigen Tarifen, die möglichst niedrige Zins- und Tilgungssätze, dazu kurze Wartezeiten versprachen, die dann oft nicht eingehalten werden konnten. Durch eine Vereinheitlichung ließe sich hier die notwendige Klarheit bringen. Die Tarife mögen gestaltet sein wie sie wollen, einen

wesentlichen Vorteil kann ein Tarif dem andern gegenüber garnicht haben.

Zu 6): Vorhergehend war der Vorschlag des Reichsstandes des deutschen Handwerks besprochen worden. Hier wurde vorgeschlagen, daß das Reich einen Kredit in bestimmter Höhe zur Vorfinanzierung der Bausparverträge gibt. Dieser Kredit würde vom Abschluß des Bausparvertrages bis zur Zuteilung laufen und dann durch dieselbe abgelöst werden. Er könnte dann wieder aufs Neue zur Ueberbrückung der Wartezeit eines Bausparvertrages benutzt werden. Bei einem Kapitaleinsatz von ca. 40 Millionen Mark konnten alle Bausparverträge, die den Einschluß einer Fremdgeldhypothek vorsehen, vorfinanziert werden; da die Bau- und Bodenbank schon heute den größten Teil der Zwischenkredite beschafft, wäre sie die geeignete Stelle, die Vorfinanizerung der Zwischenkredite durchzuführen. Der Vorteil dieser Ueberbrückungsaktion der Wartezeiten liegt vor allem darin, daß der Kredit nach einer sehr kurzen Zeit wieder zurückfließt und aufs Neue verwendet werden kann. Der notwendige Kapitalstock könnte dadurch geschafft werden, daß die rückfließenden Hauszinssteuerbeträge zum Teil in einem bestimmten Fonds abgezweigt werden, bis die zur Ueberbrückung notwendige Summe bereitgestellt ist.

Zu 7): So sehr es zu begrüßen ist, daß bei einem Bausparvertrag mit Fremdgeldeinschaltung die langen Wartezeiten fortfallen, so ist es doch nicht wünschenswert, daß gleich bei Abschluß des Bausparvertrages mit dem Bau begonnen wird. In den meisten Fällen sind die notwendigen Unterlagen, die zur Eintragung des Zwischenkredites erforderlich sind, noch nicht vorhanden, eine genaue Planung des Bauvorhabens wird verhindert, so daß sich schon während des Baues allerlei Schwierigkeiten ergeben. Wer den Bau eines Eigenheimes plant und jahrelang gezögert hat, sich zu einem Baubeginn zu entschließen, soll in aller Ruhe versuchen, zuerst die Finanzierung seines Bauvorhabens sicherzustellen. Vor allen Dingen soll ihm zum Bewußtsein kommen, daß eine Finanzierung mittels Bausparvertrag keine einfache Darlehnshingabe ist, sondern daß er sich seine Finanzierung zu einem gewissen Teil ersparen soll. In der Zeit bis zur Zuteilung kann er mit Ruhe die Planung seines Bauvorhabens durchführen, ohne durch Uebereilung zu Schaden zu kommen.

Finanzierungsprobleme besonderer Art.

a) Eigenkapital.

Bei der Finanzierung des Wohnungsbaues, insbesondere des Eigenheimes ist gerade dem Eigenkapital eine besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Die Durchführung eines Bauvorhabens ist bei geringem oder gar keinem Eigenkapital nicht nur schwierig, sondern auch im volkswirtschaftlichen Interesse abzulehnen. Wird ein solches Bauvorhaben nur mit fremden Kapitalien durchgeführt, so ist einmal die Zins- und Tilgungslast sehr hoch und deshalb schon vom Standpunkt der Kreditsicherheit abzulehnen. Ist der Bauherr nicht in der Lage, seinen Zinsverpflichtungen nachzukommen, so fallen bei einer Zwangsversteigerung die nachstelligen Hypotheken aus. Weiterhin wird um die Erhaltung des Besitzes der Bauherr weniger bemüht sein als ein solcher, der seine Ersparnisse in den Bau hineingesteckt hat. Fehlt eine Baubetreuung, so wird sehr oft Eigenkapital angegeben, das nicht vorhanden ist; die Handwerker und Unternehmer sind dann gezwungen, ihre Forderungen stehen zu lassen, und zwar an letzter Stelle, so daß auch sie bei einer Zwangsversteigerung um ihren Lohn gebracht werden.

Gerade vom volkswirtschaftlichen Standpunkt aus muß gefordert werden, daß eine Beleihung über 70% der Bau- und Bodenkosten nicht stattfindet. Beim Eigenheimbau liegen die Verhältnisse sehr günstig. Aus der Praxis heraus ist hier festzustellen, daß von den ernsthaften Bauinteressenten kaum einer ohne Barmittel ist. In den meisten Fällen ist schon ein Grundstück vorhanden und dazu noch einige tausend Mark. Bei einer Beleihung solcher Objekte geht der Geldgeber natürlich ein viel geringeres Risiko ein, als wenn er ein Objekt beleiht, das fast ausschließlich mit fremden Mitteln finanziert wird.

Der Frage des Eigenkapitals wurde auch von seiten des Staates besondere Aufmerksamkeit geschenkt. In den Bestimmungen für Reichsbaudarlehn vom 22. 9. 1933 heißt es:[1]) „In erster Linie sind Bewerber zu berücksichtigen, die über besonders viel Fremd- und Eigenkapital verfügen." Da die Reichsbaudarlehn auch zum Zwecke der Arbeitsbeschaffung gegeben wurden, war es ein Versuch, das private Eigenkapital für den Wohnungsbau mobil zu machen. Deshalb wurde das Reichsbaudarlehn vorzugsweise — neben Kriegsbeschädigten und Kinderreichen — an solche gegeben, die über besonders viel Eigenkapital verfügten.

1) Handbücherei des Wohnungswesens Heft 3 Seite 11.

An einer anderen Stelle wurde schon betont, daß gerade der nachstellige Realkredit neben der dinglichen Sicherheit ein Personalkredit ist. So wird gerade bei der Finanzierung des Eigenheims die Frage des Eigenkapitals eine Probe auf die Vertrauenswürdigkeit des Kreditnehmers sein. Derjenige, der von seinem Verdienst oder Arbeitslohn sich im Laufe der Jahre einige tausend Mark zusammengespart hat, wird sicher am ehesten einen Kredit in Anspruch nehmen können. Bei ihm wird man auch die Gewähr haben, daß er seinen Verpflichtungen nachkommen wird.

Eine wichtige Rolle spielt das Eigenkapital bei der Baubetreuung. So wird von der „Treubau" Aktiengesellschaft für Baufinanzierungen im deutschen Reiche verlangt, daß bei einer Finanzierung das Eigenkapital bei ihr zu treuen Händen eingezahlt oder für sie auf ein Sperrkonto festgelegt wird. Diese Bestimmung ist notwendig gewesen, weil sonst mit fingiertem Eigenkapital gearbeitet wird; die Leidtragenden sind dann die Handwerker, die ihre Forderungen im Bau stehen lassen müssen, oder auf dem Klagewege gegen den Bauherrn vorgehen müssen, was für beide Teile ohne Vorteil ist und dem Eigenheimbesitzer die Freude an seinem Haus nehmen kann.

b) Baubetreuung und Zwischenfinanzierung.

Weitgehendste Bedeutung für die Wohnungswirtschaft hat das Treuhandwesen bekommen. Für Siedlungen und Großobjekte übernehmen die gemeinnützigen Bauvereinigungen und die Wohnungsfürsorgegesellschaften die Baubetreuung. Bei dem Eigenheimbau war das Problem schwerer lösbar, da eine Vielheit von Bauausführenden vorhanden ist, die zu übersehen und zu überwachen nicht leicht fiel. Zum andern verließ sich der Bauherr in den meisten Fällen auf den Bauausführenden. Das ging nicht immer gut. Oft genug gab es Unternehmer, die das Vertrauen mißbrauchten, so daß sich die Fälle von Bauschwindeleien häuften. Mit der Neuordnung der Wirschaft und dem Bestreben, Mißstände zu beseitigen und den Wirtschaftsaufbau gemäß dem Willen des Führers zu fördern, hat hier das deutsche Handwerk selbst eingegriffen. Die Bauwirtschaft gehört zu ihrem ureigensten Gebiet; so waren schon seit Jahren Bestrebungen im Gange, hier neuordnend einzugreifen, die Mißstände zu beseitigen und die darniederliegende Bautätigkeit zu beleben. Vor allem galt es, zuerst Mißstände zu beseitigen, die einem Aufbau hemmend im Wege waren. Zu diesem Zweck gründete der Reichsstand des deutschen Handwerks eine eigene Gesellschaft, die „Treubau" Aktiengesellschaft für Baufinanzierungen im deutschen Reiche. Hier kann sich der Baulustige unentgeltlich beraten lassen über alle den Bau betreffenden Fragen, wie Finanzierungsmöglichkeit, -höhe und -kosten, sowie über technische Fragen. Eine solche Beratung ist deshalb sehr wesentlich, weil der Laie von all diesen Dingen sehr wenig Ahnung hat und die Gefahr besteht, daß er bei dem Versuch, sein Bauvorhaben zu finan-

zieren, leichtgläubig bei Maklern usw. Verträge unterschreibt, die ihm in sehr vielen Fällen kein Geld bringen, sondern ihm nur Provision abnehmen. Daß gerade diese Art unehrlichen Maklertums in Deutschland verbunden mit dem Bauschwindel sehr verbreitet war, zeigt der Pressefeldzug, der im Juli 1934 in der gesamten deutschen Presse erfolgte und in dem die Darlehnssuchenden gewarnt wurden, leichtgläubig Verträge usw. einzugehen.

Bei der Bauberatung werden demjenigen, der einen Bau beginnen will, die Finanzierungsmöglichkeiten mitgeteilt; er wird vor allen Dingen darauf aufmerksam gemacht, daß ein genügendes Eigenkapital vorhanden sein muß und daß er vor allem Wert darauf legen soll, daß die gesamte Finanzierung vor Baubeginn sichergestellt wird. Gegen diesen wichtigen Grundsatz wird in vielen Fällen verstoßen. Sehr oft fängt der Bauherr an zu bauen, verbaut sein Eigenkapital und wenn der Bau dann wegen Geldmangel eingestellt werden muß, macht er sich auf die Suche nach einem Geldgeber, und da niemand auf einen halbvollendeten Bau Geld gibt, ist er seine Ersparnisse los und hat sein gewünschtes Ziel nicht erreicht. Daß bei einem solchen Vorgang auch das Handwerk selbst in Mitleidenschaft gezogen wird, ist klar; sehr oft kann der Bauherr die geleisteten Arbeiten dann nicht bezahlen. In vielen Fällen ist dabei der Bauherr nicht einmal Schuld. Die Geldvermittler haben ihm versprochen, daß das gewünschte Kapital „auf jeden Fall" beschafft werden kann.

In Unkenntnis der Verhältnisse beginnt er mit dem Bau und die oben geschilderten Folgen treten dann ein. Da er nach vielen Bemühungen kein Geld auftreiben kann und den Bau nicht liegenlassen will, muß er einen Zwischenkredit zu den angebotenen Bedingungen annehmen. Einschließlich der Maklerprovision entsteht sehr oft ein Disagio bis zu 20%.

Von größter Wichtigkeit für den Bauherrn ist weiterhin die Frage der Baukosten und der Bauausführung. Auch hierin ist er in den meisten Fällen Laie und hat keinerlei Anhaltspunkte, sein Bauvorhaben in dieser Hinsicht zu beurteilen. So ist es dann für ihn wichtig, daß es eine Stelle gibt, die eine Prüfung der eingereichten Kostenanschläge vornimmt und durch die Uebernahme der Baubetreuung das Bauvorhaben bis zur Fertigstellung überwacht.

Bei Siedlungen wird die Betreuung durch die Heimstätten vorgenommen.

Um verschiedene Mängel auf dem Gebiet des Bauwesens bekämpfen zu können, hat der Reichshandwerksführer Schmidt Anfang September einen „Reichsgutachterausschuß für Bauvergebung" ins Leben gerufen. Dessen Aufgabe soll es sein, in Verbindung mit den zuständigen Landesstellen alle Fragen auf dem Gebiet der Bauvergebung zu klären. Hierher gehören auch Untersuchungen zur Schaffung von Unterlagen für die Feststellung einwandfreier Bau-

leistungswerte und weiterhin eine Ausarbeitung angemessener Preise.

Es leuchtet ohne weiteres ein, daß gerade zur eingehenden Baubetreuung derartige Untersuchungen von größtem Nutzen sein können.

Ein weiterer unhaltbarer Zustand war bisher das Stehenlassen bestimmter Summen seitens der ausführenden Handwerker. Abgesehen davon, daß solch ein Vorgehen auf den gesamten Bau verteuernd wirkt, da ja der Ausführende sein Geld an nachgeordneter Stelle nicht zum gewöhnlichen Zinsfuß stehen lassen kann, kommt hinzu, daß der kleine Handwerker seiner Betriebsmittel entblößt ist. Das hat soweit geführt, daß die Handwerker garnicht in der Lage sind, selbständig an der Ausführung des Baues mitzuarbeiten. da es ihnen nicht einmal möglich ist, die notwendigen Materialien einzukaufen.

So war die Folge, daß die selbständige Ausführung von Bauarbeiten seitens der Handwerker nachließ und die Ausführung der Arbeiten seitens der Generalunternehmer geschah, die wiederum im Rahmen eines Vertrages über schlüsselfertige Ausstellung die Positionen der von ihnen nicht selbst ausgeführten Arbeiten so weit herunterdrückten, daß eine Verdienstspanne nur in allergeringstem Maße bestand. Wenn dennoch die Handwerker darauf eingingen, so deshalb, weil bei der katastrophal absinkenden Bautätigkeit jede Arbeitsmöglichkeit ausgenutzt werden mußte.

Auch sonst führte das Stehenlassen von Baugeldern zu Unzuträglichkeiten. War der Bauherr nicht vorsichtig genug, die bestehenden restlichen Handwerkerforderungen auf eine bestimmte Zeit festzulegen, so kam es vor, daß der Baunuternehmer sich die Restgelder durch Zwangsversteigerung zu verschaffen versuchte; in solchen Fällen war der Bauherr dann um die jahrelang ersparten Gelder gebracht.

Um diese Verhältnisse kurz zu skizzieren, seien hier einige Zeilen einer Denkschrift des Reichshandwerksführers über die Notwendigkeit einer einheitlichen Baubetreuung angeführt:

„Die Finanzierung und die Ausführung der Neubauvorhaben liegt häufig in einer Hand, von der dann sowohl der Bauherr als auch die Handwerker vollkommen abhängig sind. Auf diese Weise ist eine Ueberprüfung der Baukosten unmöglich. Es ist auch eine Feststellung des einkalkulierten Gewinns ausgeschlossen. Es wird demnach der Bauherr dem Finanzierenden und gleichzeitig in Generalunternehmung Ausführenden völlig ausgeliefert. Die Handwerker sind sowohl in der Feststellung ihrer Preise wie in der Bezahlung in unerträglicher Abhängigkeit von den Generalunternehmern. Sie werden zu reinen Arbeitern gemacht und verlieren die selbständige Verantwortung in ihrer Tätigkeit. Das wird meist noch dadurch verstärkt, daß die Generalunternehmung auch die Baustoffe liefert, so daß der Hand-

werker, der die Baustoffe am besten kennt, auf ihre Auswahl keinen Ausfluß mehr hat und deshalb auch seine Leistung nicht selbst bestimmen kann. Gerät ein solches Unternehmen während des Bauvorganges in Schwierigkeiten, so werden in erster Linie die Handwerker um die Bezahlung ihrer Leistungen gebracht, der Bauherr steht vor einem unvollendeten Bau, dessen Fertigstellung naturgemäß auf die größten Schwierigkeiten stößt und erhebliche zusätzliche Mittel verlangt. Die geldgebenden Kreditinstitute verweigern dann sehr oft mit Recht die Hergabe zugesagter Hypotheken, so daß auch die Endfinanzierung meist in Frage gestellt ist."[2])

Aber nicht nur für den Bauherrn und für die Handwerker ist die Baubetreuung von Wichtigkeit, sondern auch für den Geldgeber. Gerade aus der Zeit der Hauszinssteuergewährung sind ja die Fälle bekannt, wo versucht wurde, mit Hilfe überhöhter Finanzierungskosten eine möglichst hohe Hauszinsteuerhypothek zu bekommen.[3])

Solche Finanzierungsmethoden werden bei einer sachkundigen Ueberprüfung der Kostenanschäge unmöglich gemacht; somit ist für den Geldgeber ein viel geringeres Risiko vorhanden als in solchen Fällen, wo eine eingehende Ueberprüfung nicht möglich ist. Vor allem aber sind, wie schon erwähnt, keine Täuschungen über die wirkliche Höhe des Eigenkapitals möglich, denn das Eigenkapital muß nachgewiesen und eingezahlt werden, und dann stellt sich sofort heraus, ob es in der angegebenen Höhe wirklich vorhanden ist.

Mit der Frage der Baubetreuung ist auch die Frage des Zwischenkredites geregelt. Der Hypothekengeber kann eine Auszahlung der Darlehnsvaluta erst dann vornehmen, wenn das Objekt fertiggestellt ist. Nach Verbauung des Eigenkapitals bleibt bis zur Fertigstellung ein unausgefüllter Kapitalraum, und da die Handwerker ihren Lohn nicht bis zur Fertigstellung stehen lassen können, ist der Bauherr gezwungen, einen Zwischenkredit aufzunehmen. In den meisten Fällen gelingt das nur zu unverhältnismäßig hohen Zinsen. So stellt sich bei einem Durchschnittszinssatz von 5½% der Zwischenkredit auf 12—15%.

Der Zwischenkredit wird refinanziert bei der Bau- und Bodenbank auf Wechselbasis. Voraussetzung ist der Nachweis der Hypothekenzusage, weiterhin ist notwendig ein Nachweis über den Stand der augenblicklichen Bauten. Die Zwischenfinanzierung auch größerer Bauvorhaben ist der Bau- und Bodenbank ohne weiteres möglich, da durch ihre jahrelangen Bemühungen der Bauwechsel reichsbankfähig wurde. Hier ist noch zu erwähnen, daß auch bei einer Zwischenfinanzierung von privater Seite ein Damnum erhoben wird, allerdings unter dem Namen einer Bereitstellungsprovision. Welche

2) Die Wichtigkeit der Baubetreuung ist ausführlich dargestellt in „Neue Wege der Wohnungswirtschaft" von Dr. F. Neumann, Berlin 1931.

3) Enquetbericht S. 15.

Kosten bei einer solchen Finanzierung entstehen, soll an einem Beispiel aus der Praxis gezeigt werden, das aber keine Ausnahme sondern fast allgemeine Gültigkeit besitzt:

Es wurde für ein Bauvorhaben bis zur Beschaffung einer endgültigen Hypothek ein Zwischenkredit von RM. 4000.— gewährt Derselbe ist vom Tage der Eintragung im Grundbuch mit 8% zu verzinsen (also nicht erst von der wirklichen Inanspruchnahme) Er wird nicht voll, sondern zu 97% valutiert. Die Auszahlung erfolgt in Raten nach Baufortschritt. Vor Auszahlung jeder Rate findet eine Baubesichtigung statt, für die ein Unkostenbeitrag von RM. 20,— pro Besichtigung erhoben wird. Nimmt man für den gewährten Zwischenkredit eine Laufzeit von 1/2 Jahr an, so werden folgende Summen in Abzug gebracht:

3% Bereitstellungsprovision	=	RM 120,—
9x Baubesichtigung à RM 20,—	=	„ 180,—
Taxgebühr	=	„ 40,—
4‰ Gebühr für Verzicht auf Solawechsel	=	„ 4,—
8% Zinsen für 1/2 Jahr	=	„ 160,—
Summe der Abzüge		RM 504,—

Dazu kommen die Kosten für die Eintragung und Löschung des Zwischenkredits im Grundbuch.

Bei der Baubetreuung setzt hier die Treuhandstelle ein. Nach der Verbauung des Eigenkapitals gewährt die Treuhandstelle einen Zwischenkredit bis zur Auszahlung der Darlehnsvaluta, der ca. 1 1/2 höher liegt als der gewöhnliche Zinssatz. Dadurch werden die Finanzierungskosten weitgehendst verbilligt. Das von der Führung des Reichshandwerks ins Leben gerufene Institut berechnet folgende Finanzierungskosten:

Beschaffung der I. Hypothek: 1/2%.

Baubetreuung 1% der Bausumme. Der Zwischenkredit wird mit 6 1/2% vom Tage der wirklichen Inanspruchnahme verzinst. Ein Damnum wird nicht erhoben. Die Kosten für die Besichtigung je nach Baufortschritt werden nicht besonders erhoben, sondern sind in dem 1% für Baubetreuung enthalten. Diese niedrigen Finanzierungskosten sind möglich, weil die Handwerker einen Teil derselben tragen. Sie erhalten ihre Leistungen nach Rechnungsvorlegung sofort ausbezahlt, dafür wird ein Skonto von 2% einbehalten. Da die volle Finanzierung in jedem Fall gesichert ist, sind die Handwerker mit diesr Regelung durchaus einverstanden. Sie wissen genau, daß sie keinerlei Baugelder stehen lassen müssen und können deshalb viel besser disponieren. Daß auch den Geldgebern diese Neuregelung erwünscht ist, geht aus einem Geschäftsbericht der bayrischen Handelsbank hervor:

„Leider hat bisher unserem im allgemeinen sicherlich gut ausgebauten Realkreditsystem gerade eine privatwirtschaftliche

Einrichtung größeren Umfangs gefehlt, die planmäßig das Zusammenarbeiten zwischen den verschiedenen Kapitalausleihern organisiert und es sich in erster Linie zur Aufgabe macht, die einzelnen Kleinsiedler bei der Planung und Durchführung ihrer Bauvorhaben zu betreuen und ihnen nicht nur für den erststelligen, sondern vor allem auch für den zur Gesamtfinanzierung unentbehrlichen zweitstelligen Realkredit die gerade im letzteren Falle vielfach schwer erreichbaren und seltenen Geldquellen zu erschließen. Es erscheint deshalb als ein sehr glücklicher und erfolgversprechender Gedanke, daß der Reichsstand des Handwerks diesem Mangel durch Gründung der „T r e u b a u" Aktiengesellschaft für Baufinanzierungen im deutschen Reiche abhelfen will. Wir stellen der Gesellschaft unsere Mitwirkung bei der Beschaffung der erststelligen Hypotheken gerne zur Verfügung und hoffen, daß es ihr gelingen wird, namentlich auch die Erlangung zweitstelliger Hypotheken für diese Kreise zu erleichtern. Eine umfassende Lösung des für unsere ganze künftige Wohnungspolitik entscheidenden Problems des nachstelligen Realkredits wird allerdings nur dann möglich sein, wenn bestimmte Kapitalströme, wie insbesondere die Rückflüsse aus den Hauszinssteuerhypotheken, bewußt nach dieser Richtung hingelenkt werden."

Zur Baubetreuung gehört es auch, den Bauherrn darauf aufmerksam zu machen, daß er so einfach wie möglich und dabei zweckmäßig baut. Da der Bauausführende an einem komfortablen und teuren Bau mehr verdient als an einem einfachen Bau. ist es leicht verständlich, daß er den Bauherrn in seinen Bestrebungen unterstützt. Nicht nur in der Vergangenheit ist darin viel gesündigt worden,[4]) auch heute werden in bezug auf die Bauausführung Wünsche geäußert, die zur Finanzkraft des Bauherrn in keinem Verhältnis stehen. Setzt dann die Verzinsung und Tilgung des aufgenommenen Kapitals ein, so merkt er oft erst dann, daß er über seine Kräfte gebaut hat, und sein Eigenheim macht ihm dann oft mehr Sorge als sein Wohnen in einem Mietshaus. Hier ist es die Aufgabe der Bauberatung, den Darlehnssuchenden immer wieder darauf aufmerksam zu machen, daß sein Bauvorhaben seinen Vermögens- und Einkommensverhältnissen angemessen sein muß.

c) Holzhäuser und Erbbaurecht.

Besondere Finanzierunsschwierigkeiten bieten solche Eigenheime, die durch ihre Bauart und Bauweise aus dem allgemeinen Rahmen herausfallen So ist es in holzreichen Gegenden üblich (Bayern, Württemberg usw.), Holzhäuser zu erstellen. Die Geldgeber beleihen grundsätzlich nur Massivbauten. Für Holzhäuser besteht natürlich eine größere Feuersgefahr als für andere Bauten, und selbst bei Abschluß einer höheren Feuerversicherung ist eine Beschaffung der I. Hypothek nur sehr schwer möglich. Um die

4) Siehe: Enquetebericht S. 714.

Brandmöglichkeit auf ein Mindestmaß zu beschränken, wird das Bauholz besonders imprägniert, so daß hierdurch den Geldgebern eine weitgehende Sicherheit gegen Feuersgefahr gewährleistet wird. Außerdem kann ihnen die Feuerversicherungspolice abgetreten werden, so daß sie im Falle einer Feuersbrunst gegen den Schaden versichert sind.

Eine andere Beleihungsschwierigkeit besteht in den stark schwankenden Holzpreisen, die eine genaue Wertschätzung schwierig machen. So betrug 1932 der Preis für 1 cbm gebundenes Bauholz RM. 35,—, heute (August 1934) kostet 1 cbm RM. 52,—; 1926 bis 1929 betrug der Preis RM. 80—100,—,[5]) Bei derart starken Preisschwankungen ist inbezug auf die Beleihungshöhe natürlich Vorsicht geboten. Weiterhin ist bei einem Holzhaus mit einem stärkeren Aufwand für Reparaturen zu rechnen als bei einem Steinhaus. Betreffs der Dauerhaftigkeit stehen die Holzhäuser, wenn sie gut gebaut werden, dem Massivhaus nicht viel nach; das beweisen die alten Fachwerkbauten in Westfalen und Niedersachsen und die Holzhäuser in Bayern, die Jahrhunderte alt sind.

Es würde im Interesse der deutschen Forstwirtschaft liegen, wenn die Geldgeber von ihrem allzu vorsichtigen Standpunkt abgehen würden und nach Herabsetzung der Beleihungsgrenze auf etwa 30—40% der Bau- und Bodenkosten I. Hypotheken gewähren würden.

Um die Bautätigkeit zu fördern und der Wohnungsnot zu steuern, haben die Gemeinden, die oft über sehr großen Grundbesitz verfügen, in zahlreichen Fällen Baugelände in Erbbaurecht gegeben. Wenn bei Abschluß des Erbbaurechtvertrages im Grundbuch eingetragen wird: „Erbbaurecht für X. auf 99 Jahre", so gehört das darauf erbaute Haus dem X. Grund und Boden gehört weiterhin dem bisherigen Grundstückseigentümer. Der Vorteil bei einem Erbbaurecht besteht darin, daß der Bauherr für das Grundstück keine Aufwendungen zu bestreiten hat, außer dem sehr geringen Erbbauzins. Schwieriger stellt sich jedoch die Beleihung des Bauvorhabens; da der Grund und Boden dem Darlehnssuchenden nicht gehört, hat im Falle einer Zwangsversteigerung der Gläubiger keine Eingriffsmöglichkeit. Eine Beschaffung der I. Hypothek ist in solchen Fällen nur möglich, wenn der Grundstückseigentümer (in den meisten Fällen Städte, Gemeinden oder sonstige Behörden) das Grundstück zugunsten der I. Hypothek verpfändet. Wenn die Einkommensverhältnisse des Bauherrn überprüft werden und in einem vernünftigen Verhältnis zu den Baukosten stehen, geht der Grundstückseigentümer kein großes Risiko ein. In diesem Fall ist auch ein anderer Weg der Finanzierung möglich dadurch, daß der Bauherr einen Bausparvertrag abschließt und die Grundstückskosten mit in den Bausparvertrag hineinnimmt. Bei Zuteilung

5) Siehe Nachrichtendienst für das Bauwesen vom 15. 9. 1934.

des Bausparvertrages wird auch der Betrag für das Grundstück zugeteilt. Der Grundstückseigentümer wird sicherlich nichts einzuwenden haben, wenn der Bauherr sich bereit erklärt, das Grundstück statt es in Erbbaurecht zu nehmen, es gegen Barzahlung zu kaufen.

Schlußbetrachtung.

Versucht man abschließend die Finanzierungsmöglichkeit des Eigenheimbaues zu überblicken, so läßt sich folgendes sagen:

1. Problemkreis der I. Hypothek.

Die Beleihungsgrenze ist mit 40% vom Bau- und Bodenwert gegenüber 60% der Vorkriegszeit sehr eng gezogen. Es ist zu erwarten, daß bei einer langsamen, aber stetigen Belebung der Gesamtwirtschaft, die eine Verflüssigung des Kapitalmarktes mit sich bringen wird, auch eine höhere Beleihung durchgeführt werden kann. Das gilt besonders — aus schon angeführten Gründen — für Eigenheime, weil hier neben dem Realkredit das persönliche Vertrauen zur Kreditwürdigkeit des Schuldners mit in Erwägung gezgen werden muß. Eigenheimfinanzierung ist keine Kapitalsanlage im gleichen Sinne wie die Finanzierung von Wohnbaublocks und Mietskasernen. Der Wunsch breitester Volksschichten nach einem Eigenheim verdient in jeder Weise unterstützt zu werden.

Zu der Frage der Beleihungsart ist darauf hinzuwirken, daß Tilgungshypotheken gegeben werden, die den Darlehnssucher von der Sorge befreien, in einigen Jahren sich wieder der Mühe der Hypothekbeschaffung unterziehen zu müssen, die dann noch mit finanziellen Einbußen (neues Damnum usw.) verbunden ist. Damit die Tilgungsbeträge, die im Verhältnis zu den Zinsbeträgen gering sind, nicht verkonsumiert werden, ist es angebracht, sie in Pfandbriefen anzulegen, die dem Berechtigten dann ausgehändigt werden, wenn sie auf einen bestimmten Betrag aufgelaufen sind. Auf diese Weise strömen die Tilgungsbeträge wieder dem Kapitalmarkt zu.

Bezüglich der Geldgeber ist gezeigt worden, daß das Schwergewicht der Eigenheimfinanzierung bei den Sparkassen, Sozialversicherungsträgern und Lebensversicherungen ruht. Die Pfandbriefanstalten dienen mehr der Beleihung größere Objekte, und da sie vom Kursstand ihrer begebenen Pfandbriefe abhängig sind, bedingen sie immer ein gewisses Disagio, so daß sie bei dem augenblicklichen Kursstand keine Betätigungsmöglichkeit haben. An dieser Stelle ist noch darauf hinzuweisen, daß auf die Dauer die Finanzierung des Eigenheimbaues durch die Versicherungen und Sparkassen nicht durchzuführen ist, da diese Mittel bei weitem nicht ausreichen. Hier ist die Wiederbelebung des Pfandbriefmarktes notwendig, nur dadurch werden die für die Wohnungsfinanzierung notwendigen Kapitalien zu beschaffen sein. Wenn es im Rahmen einer organischen Zinssenkung gelingt, den Zinsfuß für Pfandbriefe auf das Vorkriegsniveau herabzusetzen (4—4½%) wird die ge-

samte Wohnungsbautätigkeit eine starke Belebung erfahren. Von Wichtigkeit für den Eigenheimbau ist es, daß die Hypothekenbanken bereit sind, auch kleinere Objekte zu beleihen. Sind sie auch für den Geldgeber infolge der höheren Verwaltungskosten nicht so gewinnbringend wie größere Objekte, so ist dafür die Sicherheit inbezug auf die Zinszahlung eine größere als bei den großen Objekten. Bevölkerungs- und sozialpolitisch ist es wünschenswert, gerade die Eigenheimbauten zu finanizeren und dadurch die Auflockerung der Großstätde zu fördern.

2. Problemkreis der II. Hypothek.

Sollte es möglich sein, die Beleihungsgrenze an 60% des Bau- und Bodenwertes heranzurücken, so würde der Kapitalfehlraum zwischen 60—80%, der durch die II. Hypothek ausgefüllt wird, wesentlich verkleinert werden und so das Problem einer Lösung nähergebracht. Für den Eigenheimbau läßt sich nur eine Lösung durch direkte Kapitalbeschaffung ermöglichen. Solange in Deutschland Kapitalknappheit herrscht, wird mittels der Reichsbürgschaft das Finanzierungsproblem nicht zu lösen sein. Da eine direkte Kapitalshergabe des Reiches nicht zu erwarten ist und bei der vielseitigen Anspannung der Reichsfinanzen nicht wünschenswert ist, fällt die Finanzierungsaufgabe des Eigenheimbaues den Bausparkassen zu. Unter Einschaltung einer ersstelligen Fremdgeldhypothek wäre es Angelegenheit der Bausparkassen — der öffentlichen und der privaten — die Finanzierung der II. Hypotheken durchzuführen. In einem Vortrag in Frankfurt a. M. führte Dr. Friedrichs, der Führer der Wirtschaftsgruppe: „Bausparkassen" u. a. folgendes aus: „Die Heranziehung von Fremdgeld für die I. Hypotheken und die Verlegung des Schwergewichts ihrer Tätigkeit auf die II. Hypotheken wird nicht nur unmittelbar wirtschaftliche Vorteile für die beteiligten Bausparkassen mit sich bringen. Mit diesem Verfahren werden die kollektiven Bausparkassen vielleicht als die einzige Organisation in Deutschland sogar in der Lage sein, die schwierige Frage des zweitstelligen Realkredits wenigstens für den Eigenheimbau ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Hilfe einer Lösung entgegenzuführen. Ob zur Verminderung der Risiken bei vermehrter Gewährung von zweitstelligen Hypotheken etwa in geeigneten Fällen die Uebernahme einer Reichsbürgschaft gegenüber der kreditgewährenden Bausparkasse in Frage kommen könnte, bleibt zu prüfen."

Der Vorzug der Bausparkasseneinschaltung in das Problem der II. Hypothek liegt darin, daß der Kapitalmarkt nicht belastet wird, sondern daß der Eigenheimerbauer in stärkstem Maße zur Finanzierung seines Bauvorhabens herangezogen wird. Er hat — gerade bei der Einschaltung einer Fremdgeldhypothek — ein Interesse an einer landesüblich zu verzinsenden Hypothek, die mit keinerlei Damnum oder Provision belastet ist. In Verbindung mit

einer sorgfältigen Baubetreuung und Bauüberwachung, die auch dem Geldgeber der I. Hypothek die Sicherheit seines hergegebenen Kapitals mitverbürgt, werden gerade die Bausparkassen berufen sein, einen erfolgversprechenden Weg zur Lösung des Problems der II. Hypothek zu bahnen und damit einer breiten Schicht von Volksgenossen den Bau eines Eigenheimes zu ermöglichen.

Literaturangabe.

Mößner, Karl Eugen, Das deutsche Bodenkreditsystem.

Wölz, Deutsche Siedlungsprobleme.

Kokotkiewicz, Der Immobiliarkredit. (Vierteljahrsheft für Konjunkturforschung).

Dr. Neumann, Förderung des Wohnungsbaues durch das Treuhandwesen. Heft 30.

Spiethoff, Bauen und Wohnen.

Denkschrift der Bau- und Bodenbank: Entwicklung der deutschen Bauwirtschaft und die Arbeitsbeschaffung 1933.

Wülffing, Der Wohnungsmangel und seine Bekämpfung unter besonderer Berücksichtigung der Hauszinssteuer.

Der deutsche Wohnungsbau. Verhandlungen und Berichte des Enqueteausschusses.

Asch, Das Hypothekengeschäft.

Stürzenacker. Bauwirtschaft und Baupolitik.

Schriften des Vereins für Sozialpolitik: Kapitalbildung und Kapitalverwendung Band 154.

Kämper-Knoblauch. Der zweitstellige Hypothekarkredit.

Fischer, Reichsbaudarlehn für Eigenheime.

Blechschmidt, Reichsbürgschaften für den Eigenheimbau.

Baumann, Kritische Beiträge zur Frage der Nachhypotheken beim Wohnungsbau.

Schriften des Vereins für Wohnungsreform:
Die II. Hypothek und die Sanierung der Altstadtviertel.

Block: Bausparen.

Zeitschriften.

Siedlung und Wirtschaft.

Nachrichtendienst für das Bauwesen.

Siedeln und Wohnen.

Die Wohnung.

Bauwelt.

Westfälisches Wohnungsblatt.

Der deutsche Volkswirt.

Der deutsche Oekonomist.

Haus- und Grundbesitzerzeitung.

Das Grundeigentum.

Reichsarbeitsblatt.

Zeitschrift für das Wohnungswesen.

Wirtschaft und Statistik.

Lebenslauf.

Geboren am 13. Juni 1905 zu Dortmund. Mein Vater ist Schuhmacher. Vom 6.—14. Lebensjahre besuchte ich die achtklassige Volksschule zu Dortmund—Asseln. Nach meiner Schulentlassung wurde ich 1 Jahr als Schuhmacherlehrling beschäftigt, mußte jedoch wegen Krankheit meine Lehrzeit abbrechen und war dann 1½ Jahre abwechselnd als Ziegelei- und Bauarbeiter tätig. Von November 1921 bis Oktober 1927 arbeitete ich als Bergarbeiter auf der Zeche Holstein bei Dortmund. In meiner freien Zeit beschäftigte ich mich mit Geschichte und der deutschen Literatur. Oktober 1927 siedelte ich nach Berlin über und bereitete mich neben meiner Beschäftigung als städtischer Arbeiter auf das Abitur vor, das ich Ostern 1930 bestand. Von Ostern 1930 bis Sommer 1933 studierte ich an der Friedrich-Wilhelms-Universität Berlin Volkswirtschaft und bestand im Juni 1933 das Diplom-Volkswirtexamen. Seit Mai 1934 bin ich bei einer Wohnungsfinanzierungsgesellschaft in Berlin als Sachbearbeiter tätig.